



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/386/2020

En la Ciudad de México, a seis de marzo de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Camino Real a Oyameyo número 88 (ochenta y ocho), Colonia San Miguel Topilejo, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14657 (catorce mil seiscientos cincuenta y siete), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/467/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: ---

-----**RESULTANDOS**-----

1. El seis de febrero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/386/2020, misma que fue ejecutada el día siete del mismo mes y año, por el servidor público Roldán Aguilar Reyes, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Del diez al veintiuno de febrero de dos mil veinte, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

3.- Mediante acuerdo de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se hizo constar que el visitado no presentó escrito de observaciones en el término de diez días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la visita de verificación, turnándose el presente expediente a fase de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El suscrito Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/386/2020

Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

1.- Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

UNA VEZ CONSTITUIDO PLÉNAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, CORROBORADO POR LA NOMENCLATURA OFICIAL Y DARLO POR CORRECTO EL VISITADO A EL CUAL SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE MI DILIGENCIA ENTREGÁNDOLE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS ME PERMITE LA ENTRADA OBSERVANDO UNA ÁREA DE COCHERA, UN PATIO DOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES PREEXISTENTE, UNO UTILIZADO COMO CASA HABITACIÓN Y OTRO DE CABALLERIZAS DONDE SE OBSERVAN OCHO CORRALES CON CABALLOS Y ALMACEN DE ALIMENTO Y ACCESO PROPIOS DE LA CABALLERIZA, AL FONDO SE OBSERVA UNA PISTA DE TRABAJO PARA LOS CABALLOS Y ÁREA DE JARDÍN Y ÁREA DE POTRERO, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE OBRA, RESPECTO A EL ALCANCE SE PUEDE OBSERVAR LO SIGUIENTE 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN CON CABALLERIZA Y POTRERO, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR NO SE OBSERVA ACTIVIDAD ALGUNA 3.- EL NÚMERO DE NIVELES ES DE TRES NIVELES 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO (13000) TRECEMIL METROS CUADRADOS B) EL TOTAL DEL PREDIO (13000) TRECE MIL METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (2356.5) DOSMIL TRECIENTOS CINCUENTA SEIS PUNTO CINCO METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE E) SUPERFICIE DE DESPLANTE (1135.5) MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA (9) NUEVE METROS LINEALES G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (1831.5) MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS H) NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA 5.- LAS ENTRE CALLES SON OCOTE Y TEPETZINTLA CON ESQUINA EN LA CALLE TEPEZINTLA 6.- LAS DIMENSIONES DEL FRENTE POR LA CALLE DE OYAMEYO (60) SESENTA METROS LINEALES Y POR LA CALLE DE TEPETZINTLA (50) CINCUENTA METROS LINEALES RESPECTO A LOS INCISOS A, B Y C NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO.-----

2/4

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de un predio con una superficie de 13,000 m² (trece mil metros cuadrados), constituido por cochera, patio y dos elementos estructurales preexistentes observando que los aprovechamientos al interior eran de casa habitación y caballeriza con potrero, así mismo no advirtió actividad alguna al exterior del inmueble, precisando que las mediciones se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal verificador adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que tales manifestaciones tienen valor probatorio pleno.-----

2.- De conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el visitado contó con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación para presentar escrito de observaciones, así como para exhibir las pruebas que considerara pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, término que corrió del diez al veintiuno de febrero de dos mil veinte, sin que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/386/2020

No obstante lo anterior, cabe precisar que de las constancias que obran agregadas en autos del presente expediente se advierte el oficio de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México número PAOT-05-300/300-000708-2020, relativo al expediente PAOT-2019-1582-SOT-669 de fecha treinta de enero de dos mil veinte, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, mediante el cual hace del conocimiento de esta autoridad supuestos incumplimientos en materia de Desarrollo Urbano por la presunta realización de "filmaciones" en el inmueble materia del presente procedimiento, contraviniendo con ello la zonificación aplicable: PRA (Producción Rural Agroindustrial) sin embargo, considerando los hechos asentados en el acta de visita de verificación por el personal verificador se advierte que no constató la actividad señalada, toda vez que el único aprovechamiento observado al momento de la visita es el de casa habitación con caballeriza y potrero, las cuales de conformidad a la tabla número 47 referente a los Usos de Suelo de Conservación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, se encuentran permitidas como se advierte a continuación:-----

	Usos Permitidos
	Usos Prohibidos

Notas:

1.- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

2.- Los Equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.

3.- La presente Tabla de usos del suelo no aplica en Programas Parciales que cuentan con normatividad específica.

4.- Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo.

5.- Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras en zonificación HR y ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental.

6.- Estos usos del suelo estarán sujetos a lo que establecen las Normas Particulares de Ordenación Ecológica en Suelo de Conservación, para la zonificación que en cada una de ellas se especifica.

Clasificación de Usos del Suelo			HR Habitacional Rural con Comercio y Servicios	HR Habitacional Rural	HRB Habitacional Rural Baja Densidad	ER Equipamiento Rural	PRA Producción Rural Agroindustrial	RE Rescate Ecológico	PE Preservación Ecológica	
Industria	Industrial agroindustrial	y	Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candeleros de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelerías, torno y suajados.							
			Instalaciones para la transformación agroindustrial o biotecnológica (6)							
Infraestructura	Infraestructura		Estaciones y subestaciones eléctricas							
			Estaciones de transferencia de basura							
			Presas, bordos y estanques							
			Centrales de maquinaria agrícola (6)							
Agrícola	Agrícola		Helipuertos y pistas de aterrizaje (6)							
			Campi de cultivos anuales de estación y tradicional							
Forestal	Forestal		Silos y hornos forrajeros							
			Hortalizas y huertos (6)							
			Centros y laboratorios de investigación (6)							
			Cultivo agroforestal (6)							
Forestal			Viveros, invernaderos, instalaciones hidropónicas y viveros (6)							
			Campi experimentales (6)							
Acuicultura	Tradicional comercial	y	Laboratorios (6)							
			Piscicultura							
Pecuaria	En general silvestre	y	Apicultura y avicultura (6)							
			Potreros, establos y corrales (6)							
			Encierros (6)							

(6) Para establecer la superficie máxima permitida aplica la norma de Ordenación Particular de Ordenación Ecológica para Suelo de Conservación del inciso p)

Por los razonamientos antes expuestos, esta autoridad carece de elementos de prueba que le permita determinar algún cumplimiento o incumplimiento durante la visita de verificación a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan. -----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento.-----

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo.-----

I. La resolución definitiva que se emita..."-----

Por lo que es de resolverse y se: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/386/2020

-----RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa dejando a salvo la facultad de esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el citado inmueble.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.-CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió el Lic. Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

ELABORÓ: CUAUHTÉMOC MAYÉS PÉREZ
PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE
VERIFICACIÓN A

REVISÓ: ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
LÍDER COORDINADOR DE PROYECTOS DE
TRÁMITES "A"

SUPERVISÓ: MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,
SUBDIRECTOR DE TRÁMITE Y
CUMPLIMIENTOS