



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/725/2019

En la Ciudad de México, a catorce de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Patriotismo número 311 (trescientos once), colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03800 (cero tres mil ochocientos), en esta ciudad, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5512/2019, signado por el Director de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/725/2019, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año, por el servidor público Rafael Pérez Canales, personal verificador adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Con fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [redacted] ostentándose como arrendataria del inmueble visitado, mediante el cual y vistas las constancias que integran el expediente en que se actúa y en sentido contrario a lo previsto en el artículo 58 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se consideró innecesaria la audiencia de ley, prevista en el artículo 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es legalmente competente para resolver el presente procedimiento de verificación administrativa, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiese incurrido la persona visitada; con apoyo en lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 33, numeral 1 y 53, apartado B, numeral 3, inciso b, fracción III 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 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, 14, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 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, fracciones I, IV, V y XI, 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, 35, 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 Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así

N



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/725/2019

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 establecimiento 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 los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la verificadora adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias 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:

Constituida pleramente en el domicilio señalado en la orden de visita de verificación y corroborando con un censo urbano oficial visible y con el personal que se identifica en carácter de funcionario, con quien se identifica y se explica el motivo de la presente diligencia, dando particularmente el consentimiento al acceso al domicilio de la misma. Se trata de un inmueble en planta baja de acceso de portón metálico, donde se observa un establecimiento mercantil con giro de Taller Mecánico de Servicio y Mantenimiento denominado "Midas". Respecto al objeto y alcance de la orden se señalan las siguientes: 1) El aprovechamiento observado al interior del Taller Mecánico Servicio y mantenimiento de autos. 2) El número de niveles es de 1 nivel (planta baja). No se observan niveles inferiores de sótano. 3) El número de niveles es de 1 nivel (planta baja). 4) Se advierte establecimiento mercantil no se observa vivienda. 5) Las mediciones: a) la superficie del predio es de 378.03 metros cuadrados (trescientos setenta y ocho metros cuadrados). b) el y c) son la misma y es de 202.21 m<sup>2</sup> (doscientos dos puntos veintiuna metros cuadrados). e) El área libre es de 175.82 m<sup>2</sup> (ciento setenta y cinco puntos ochenta y dos metros cuadrados).

Carpeta IEF con el número de expediente Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03829, Ciudad de México T. 47377700

Leticia Patón Rojas CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

La e) y f) son la misma medida que existe en un nivel (planta baja) y es de 4.61 m (cuatro puntos sesenta y una milímetros) en su punto más alto. h) No existe en el nivel medio de sótano. 6) Entre las calles de Calle 9 y Calle 3 a treinta metros de calle 9. 7) La dimensión de entrada es de 12.53 m y del aprovechamiento hacia el carril de circulación 5.08 m. Respecto al inciso A) Exterior certificado de acuerdo al apartado de documentación B) No exhibe documentación. Se observa un área de servicio mecánico con autos y un área de recepción, en abanico y bancas y exhibición.

N



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/725/2019

De la descripción anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que se trata de un establecimiento con aprovechamiento de taller mecánico de servicio y mantenimiento, con denominación "MIDAS", en un predio de: 378.03 m2 (trescientos setenta y ocho metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el servidor público antes citado, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación asentó en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:

Se requiere al C. [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

Al momento exhibe copia simple de: Certificado de zonificación de uso del suelo, de fecha de expedición: 01 de abril de 2013, para el predio, que no aplica, vigencia: (año contados a partir del día siguiente a su expedición). No exhibe al momento Constancia de cumplimiento y vigencia oficial. Caste

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las manifestaciones del personal especializado en funciones de verificación respecto de la documental exhibida al momento de la visita de verificación, que al encontrarse dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en 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, se tienen por ciertas y se hace consistir en:

1.- Copia simple del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición primero de abril de dos mil trece, la cual se valora en términos del artículos 373, por lo que se valora como indicio, de la que ha dicho del personal especializado en funciones de verificación, se desprende que es para el inmueble materia del presente procedimiento, con una vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina no tomarlo en cuenta para los efectos de la presente calificación.

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte por la ciudadana [redacted] en su carácter de titular del establecimiento visitado, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"(...) Derivado de esto presento trámite de número oficial, alineamiento, uso de suelo, aviso de declaración de apertura y contrato de arrendamiento (...)"

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las documentales exhibidas, las cuales se hacen consistir en las siguiente:

1. Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio BJAVP2016-01-0700162816, Clave de Establecimiento BJ2016-01-07AVBA00162816, de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/725/2019

que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el aviso realizado bajo protesta de decir verdad ante la Secretaria de Desarrollo Económico respecto del inicio de actividades de un establecimiento denominado "Midas Patriotismo", con giro de **talleres de reparación automotriz – Mantenimiento y reparaciones de todo tipo de vehículos**, en una superficie de **420 m<sup>2</sup>**, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

2. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 42923-151PELE15D, de fecha de expedición dieciocho de noviembre de dos mil quince, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al inmueble ubicado en [REDACTED] ahora [REDACTED] en esta ciudad, le aplica la zonificación: HO/4/20/A (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A=1 Viv c/33m2 de terreno), Superficie máxima de construcción; 1,353.60 (un mil trescientos cincuenta y tres punto sesenta metros cuadrados), aplicable por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Viaducto Río Becerra, K' – L' de\_ Viaducto Miguel Alemán a: San Antonio, en la que el aprovechamiento para **talleres automotrices** (entre otros), están permitidos -----
3. Copia simple del Trámite de Expedición de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 2293, para el predio ubicado en [REDACTED] en esta ciudad, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al haber sido exhibida en copia simple. -----
4. Copia simple del Contrato de arrendamiento, de fecha tres de noviembre del dos mil quince, celebrado por la C. [REDACTED] en su calidad de "arrendador" y por la otra [REDACTED] en su calidad de "arrendataria" representada por la C. [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] en esta ciudad, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al haber sido exhibido en copia simple. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio, en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve. -----

En ese tenor, como fue señalado por el personal especializado en funciones de verificación, al momento de la visita observó que en el inmueble objeto de la presente determinación se encuentra un establecimiento con aprovechamiento de taller mecánico de servicio y mantenimiento, ahora bien, con la finalidad de verificar si dicha actividad se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis de la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 42923-151PELE15D, de fecha de expedición dieciocho de noviembre de dos mil quince, mismo que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es, del diecinueve de noviembre de dos mil quince al veinte de noviembre de dos mil dieciséis, resultando evidente que dicho certificado no se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/725/2019

encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio BJA VP2016-01-0700162816, Clave de Establecimiento BJ2016-01-07AVBA00162816, de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, durante la vigencia del certificado de referencia, del que se advierte que el aprovechamiento para **talleres automotrices**, se encuentra permitido para el inmueble materia del presente procedimiento.

En ese sentido, se advierte que el inmueble visitado tiene permitido el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación, en términos de la zonificación señalada en el certificado de cuenta, por lo que esta autoridad determina que la C. [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, ello en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

*Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.*-----

Lo anterior, en relación con lo establecido en los numerales 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

*Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.*-----

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.*-----

*Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.*-----

*Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:*-----

*I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento*-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.**-----

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

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

N



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/725/2019

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y 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 personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la C. [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al 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 siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la C. [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, y/o los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, así como para que en el ámbito de sus facultades y competencia emita y ejecute la orden que imponga la clausura determinada; lo anterior con fundamento en el artículo, 25 apartado B, fracciones VI, VII y XX y sección segunda fracciones II y VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; en relación con el diverso 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma por duplicado la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

LFS