



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/42/2022**

En la Ciudad de México, a primero de marzo de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Juárez, Número 66 (sesenta y seis), Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02090 (dos mil noventa), Ciudad de México, con denominación "LEO ´S", mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/291/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/42/2022, la cual fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Verónica Eugenia Fuentes Ortiz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del día primero al quince del mismo mes y año, 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, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, 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 Autoridad resuelve en términos de los siguientes: -----

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y 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 incurrido 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/42/2022**

de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Azcapotzalco, así como a las normas de 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 los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el 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, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO Y CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR CORRESPONDER PLENAMENTE EL NUMERO OFICIAL, ASI COMO LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. FACHADA COLOR VERDE, EN PLANTA BAJA DOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, UNO CON GIRO DE TINTORERIA Y DENOMINACION "LA PLANCHADURIA" Y EL QUE NOS OCUPA CON ACCESO DE LADO DERECHO DEL INMUEBLE, PUERTA DE ACCESO DE COLOR BLANCO, SE OBSERVA ADOSADO A SU ACCESO LETRERO CON DENOMINACION "AUTOSERVICIO LEO'S". CONFORME A LO ORDENADO, MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE DEL FRENTE SE OBSERVA CON USO DE CASA HABITACION EN PRIMER NIVEL, Y DOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES EN PLANTA BAJA, UNO CON GIRO DE TINTORERIA Y OTRO CON DENOMINACION DE "AUTODERVICIO LEO'S", AL FONDO DEL PREDIO OBSERVO UN INMUEBLE DE FACHADA AZUL, CON USO AL MOMENTO DE CASA HABITACION, EN EL PATIO DEL PREDIO SE OBSERVAN AL MOMENTO AL FRENTE OCHO AUTOS ESTACIONADOS, AL FONDO DEL PREDIO OBSERVO SIETE AUTOS EN APARENTE ESTADO DE ABANDONO, CON CARROCERIAS DESCUIDADAS Y EN ALGUNAS ZONAS OXIDADAS, SE OBSERVAN EN USO DOS TAMBOS DE RESIDUOS PELIGROSOS (COMO TNER, ACEITES,) NO SE ADVIERTEN TRABAJADORES, NI TRABAJOS O ACTIVIDAD MERCANTIL AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. 2.- EL APROVECHAMIENTO AL MOMENTO ES DE CASA HABITACION, NO OBSERVO AL MOMENTO NINGUNA ACTIVIDAD COMERCIAL O TRABAJOS REALIZANDOSE EN LOS AUTOMOVILES ESTACIONADOS AL INTERIOR, NO OBSERVO TRABAJADORES DURANTE EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA 3.- NO SE OBSERVA NINGUN APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, NO SE OBSERVAN AUTOS ESTACIONADOS EN EL FRENTE DEL INMUEBLE, NO SE REALIZAN TRABAJOS O HAY TRABAJADORES EN ESTE MOMENTO. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE UBICADO EN EL FONDO DEL PREDIO, EL AREA A LA QUE SE TUVO ACCESO ES DE 393.00 M2 ( TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS) CABE HACER MENCION QUE EN LA INFORMACION CONTENIDA EN DOCUMENTOS DE SEDUVI ES DE 495.00 M2 ( CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO (ESTANTES CON ACEITES, LIQUIDO DE FRENOS, TORNILLOS, TUERCAS, RONDANAS, CABLES, CAJAS Y FRASCOS) 2.20 M2 ( DOS PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) 5.- LAS ENTRECALLE DONDE SE UBICA EL INMUEBLE SON LIBERTAD Y BOCANEGRA, SIENDO LS CALLE LIBERTAD LA MAS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE 40.00 (CUARENTA) METROS LINEALES A) NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL C) NO EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y 1 (un) nivel, con fachada color verde, advirtiendo del lado derecho un establecimiento con denominación "AUTOSERVICIO LEO ´S" y al fondo del predio un inmueble de fachada color azul con uso habitacional, al momento con ocho autos estacionados



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/42/2022**

en el patio y siete al fondo en aparente estado de abandono, con carrocerías descuidadas y oxidadas, asimismo se encontraban en uso dos tambos de residuos peligrosos (thinner y aceites), precisando que el aprovechamiento es de casa habitación, sin ninguna actividad comercial, ni trabajadores realizando actividades sobre los vehículos estacionados, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, quien se encuentra dotada de 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

*Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392*

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*“La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica”.*

II.- Es imperante para esta Autoridad precisar que el visitado contaba con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación multicitada en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

*“[...] Artículo 29: Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación [...]” (Sic).*

Término que transcurrió del día primero al quince de febrero de dos mil veintidós, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha dieciséis del mismo mes y año, se tuvo por precluido el derecho del visitado 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.

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/42/2022**

Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós.-----

Al respecto, se observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y 1 (un) nivel, con fachada color verde, advirtiendo del lado derecho un establecimiento con denominación "AUTOSERVICIO LEO ´S" y al fondo del predio un inmueble de fachada color azul con uso habitacional, al momento con ocho autos estacionados en el patio y siete al fondo en aparente estado de abandono, con carrocerías descuidadas y oxidadas, asimismo se encontraban en uso dos tambos de residuos peligrosos (como thinner y aceites), **precisando que el aprovechamiento es de casa habitación, sin actividad comercial o trabajos realizándose en los automóviles estacionados al interior ni trabajadores durante el desarrollo de la diligencia.**-----

En este sentido, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan determinar fehacientemente el desarrollo de alguna actividad regulada y como consecuencia calificar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado, se ejerzan únicamente los aprovechamientos establecidos en la zonificación aplicable y que estos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias respectivas, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.-----

En virtud de lo anterior, se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que en caso de realizar algún aprovechamiento, deberá dar estricta observancia a las disposiciones legales y reglamentarias exigidas en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de esta autoridad para iniciar el procedimiento de verificación administrativa y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.-----

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.*-----

**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.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/42/2022**

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando **SEGUNDO**, de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO** de esta resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer 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, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en [redacted] ubicado en Calle [redacted] Número [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] Ciudad de México, con denominación '[redacted]', mismo que se señala en las [redacted]

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:  
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Araceli Jessica Rivero Cruz.