



INVEACDMX/OV/DU/124/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Lago Chalco, número 122 (ciento veintidós), departamento 11 (once), Colonia Anáhuac II sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320 (once mil trescientos veinte), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/15/2020, en fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- El veintiuno de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/124/2020, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yáñez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha diez de febrero de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo costar que del veinticuatro de enero al día siete 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, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el 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 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 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora alcaldía Miguel Hidalgo, 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 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 todos 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, de la que se desprende que el verificador adscrito 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:
CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, UBICADO EN LAGO CHALCO NÚMERO 122 DEPARTAMENTO 11, COLONIA ANAHUAC II SECCION ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CP. 11320 , CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE CONCUERDA CON NOMENCLATURA OFICIAL Y PLACAS OFICIALES DÁNDOLO POR CIERTO EL C. VISITADO CON QUIEN PROCEDO A IDENTIFICARME ENTREGANDO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASI COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES QUIEN A SU VEZ ME PERMITE EL ACCESO DE MANERA LIBRE Y VOLUNTARIA, OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES DE FACHADA COLOR BLANCO CON DURAZNO CON DOS ACCESOS PEATONAL LA PRIMERA CON UNA CASETA DE VIGILANCIA Y EL SEGUNDO ACCESO VEHICULAR, SE HACE MENCION QUE EL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NUMERO 11 SE ENCUENTRA EN LA PLANTA BAJA DE ESTÉ INMUEBLE, AL INTERIOR SE OBSERVA ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN, SE OBSERVA DOS CUARTOS, BAÑO COCINA, SALA COMEDOR, AREA DE LAVADO ; EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO Y MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE CASA HABITACION 2- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE OBSERVA ; 3.-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SEIS , PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES ; 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 61 M2 METROS CUADRADOS COMO CASA HABITACIÓN B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 61 M2 METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 61 M2 METROS CUADRADOS ; D) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 10 M2 METROS CUADRADOS; E) SUPERFICIE DE DESPLANTE 61 M2 METROS CUADRADOS ; F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 2.8 METROS LINEALES SOLO ES DEL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO 11; G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 61 M2 METROS CUADRADOS ; H) AL MOMENTO NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA 5- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE LAGUNA SAN CRISTÓBAL Y LAGUNA TAMIHUAU SIENDO ESTÁ LA MAS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE 80 METROS; 6 EL DEPARTAMENTO 11 NO TIENE ACCESO A LA VIALIDAD DIRECTA : EN CUANTO A LOS PUNTOS A, B, Y C NO EXHIBEN AL MOMENTO....

De lo anterior, se advierte que el personal verificador al momento de la visita de verificación observó que se trata de un inmueble constituido en planta baja y 5 (cinco) niveles, es decir, 6 (seis) niveles contados a partir del nivel de banquetta, de fachada color blanco con durazno con dos accesos; la primera peatonal con caseta de vigilancia y el segundo vehicular, apreciando que el departamento marcado con el número 11 (once), se encuentra en la planta baja de esté inmueble, en donde al interior del mismo, se observaron 2 (dos) cuartos, baño, cocina, sala comedor, área de lavado; así como enseres propios de casa habitación, con las superficies siguientes: total del predio desplante y construcción, a partir del nivel de banquetta, todas de 61 m² (sesenta y un metros cuadrados), área libre 10 m² (diez metros cuadrados), y altura 2.8 m (dos metros



punto ocho metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación 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.

II.- Aunado a lo anterior, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte 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 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.

Dicho término transcurrió del veinticuatro de enero al siete de febrero de dos mil veinte, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha diez 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.

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte.

Una vez precisado lo anterior, del análisis del Acta Visita de Verificación, se hace evidente que al momento de la visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación advirtió que en el inmueble objeto del presente procedimiento el aprovechamiento es de casa habitación, toda vez que únicamente observó enseres propios de dicho aprovechamiento, sin apreciar actividades comerciales o trabajos de construcción en el mismo; razón por la cual esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal.

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, por lo que se 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.-----

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.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el 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 en que surta sus efectos la notificación de la presente 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 personalmente la presente determinación administrativa 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]
[Redacted]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de 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 Licenciado 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
LIC. ANDRÉS AUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,