



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/059/2021

En la Ciudad de México, a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Retorno 7 de Ignacio Zaragoza, Número 11 (once), Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15900 (quince mil novecientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/217/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

----- R E S U L T A N D O S -----

1.- En fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/059/2021, misma que fue ejecutada el seis del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El doce de abril de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], ostentándose como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presento pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo del mismo día, mes y año, por medio del cual se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día tres de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], a quien se le tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento como propietaria del inmueble visitado, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, teniendo por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

----- C O N S I D E R A N D O S -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/059/2021

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 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, 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Venustiano Carranza, 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 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, alegatos y demás documentos 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:-----

UNA VEZ CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO RETORNO 7 DE IGNACIO ZARAGOZA NÚMERO 11, COLONIA JARDÍN BALBUENA, ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO, SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ OBSERVARLO EN PLACAS OFICIALES Y ATENDIENDO CITATORIO DEJADO UN DÍA ANTES SE TOCA ACCESO AL INMUEBLE SIN PODER SER ATENDIDOS POR NINGUNA PERSONA POR LO QUE SE PROCEDE A REALIZAR VISITA DE VERIFICACIÓN DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE EN EL QUE SE OBSERVA CON FACHADA DE COLOR NARANJA DE 4 NIVELES (OBSERVADOS HACIA EL FONDO DEL PREDIO). RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE ADVIERTEN MUEBLES PROPIOS DE USO HABITACIONAL AL INTERIOR DEL INMUEBLE ATRAVÉS DE VENTANAS. 2.- NO SE OBSERVA NINGUN APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- SE ADVIERTEN 4 NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- LA EDIFICACIÓN NO CUENTA CON NIVELES POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA. 5.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL NUMERO DE VIVIENDAS DESDE EL EXTERIOR. 6.- NO SE TIENE ACCESO PARA PODER DETERMINAR SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS AL MOMENTO. 7.- MEDICIONES: A) SUPERFICIE TOTAL DE PREDIO DE 140 METROS CUADRADOS. B) NO SE PUEDE DETERMINAR SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL DESDE EL EXTERIOR AL MOMENTO AL NO TENER ACCESO. C) NO SE PUEDEN MEDIR SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE NIVELES DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. D) EL INMUEBLE TIENE UNA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE AL FRENTE DE SU PREDIO DE CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (52 M2). E) NO SE PUEDE DETERMINAR SI EXISTEN ÁREAS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO AL MOMENTO. F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 11 METROS. G) NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA AL NO TENER ACCESO. H) ALTURA DE ENTREPISO DE DOS PUNTO SESENTA METROS (2.60 M). I) NO EXISTE SEMISOTANO. J) NO EXISTE CONSTRUCCIÓN POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA. 8.- EL INMUEBLE VISITADO SE UBICA AL INTERIOR DE UNA CALLE CERRADA CON ACCESO VIGILADO A 58 METROS, EL CUAL SE UBICA ENTRE LA CALLE DE MANUEL RIVERA CAMBAS Y RETORNO 9 DE IGNACIO ZARAGOZA. 9.- EL INMUEBLE VISITADO TIENE UN FRENTE HACIA LA CALLE CERRADA DENOMINADA RETORNO 7 DE IGNACIO ZARAGOZA DE OCHO METROS (8 M). A.- NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA. B.- NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA CON PREVIO CITATORIO DEJADO.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/059/2021

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto señaló que al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento ninguna persona atendió la diligencia, realizando la misma desde el exterior de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando de manera medular un inmueble de fachada color naranja, constituido por 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banqueta, advirtiendo a través de las ventanas muebles de uso habitacional, con las superficies siguientes: total del predio 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), área libre al frente 52 m² (cincuenta y dos metros cuadrados), altura entre pisos de 2.60 m (dos punto sesenta metros lineales) y altura del inmueble de 11 m (once metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro marca Bosch modelo GLM 150 profesional, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, quien se encuentra dotado 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; manifestaciones que cuentan con 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 Estado como 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.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha doce de abril de dos mil veintiuno, firmado por la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...] [REDACTED] por mi propio derecho, en mi calidad de Propietaria del inmueble ubicado Retorno 7 de Ignacio Zaragoza número 11, colonia Jardín Balbuena, alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México [...]"

El inmueble que nos ocupa fue adquirido con fecha veintidós de diciembre del año mil novecientos ochenta y nueve, con folio real número [REDACTED] ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México [...]"

E).- EN LA PROPIEDAD NO SEA REALIZADO MANTENIMIENTO, REMODELACIÓN O CONSTRUCCIÓN ALGUNA [...]" (sic).-----

Escrito que será tomado en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicados



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/059/2021

supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Copia certificada de la sentencia definitiva dictada en el expediente número [REDACTED] del Juicio Ordinario Civil Prescripción Positiva, de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y nueve, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la ciudadana [REDACTED] adquirió en propiedad por prescripción positiva el inmueble ubicado en el "[...] lote número veintidós, ubicado en retorno uno (trescientos uno) de la Avenida Ignacio Zaragoza, manzana tres del Fraccionamiento "Jardín Balbuena", de esta Ciudad, posteriormente denominado lote veintidós de la manzana tres, de la Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza de esta Ciudad y que actualmente es la casa marcada con el número once de la calle de Retorno 7 de la Calzada Ignacio Zaragoza de esa misma Colonia [...]".-----
- 2) Original de la Regularización de construcción de inmueble dedicado a la vivienda, de fecha quince de diciembre de dos mil cinco, con número de folio 108, emitido por la ahora Alcaldía Venustiano Carranza, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que al inmueble ubicado en Retorno 7 de Calzada Ignacio Zaragoza, Número 11 (once), Colonia Jardín Balbuena le fue concedida la regularización de construcción.-----

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] que en este acto manifiesto que considero que el motivo que origino esta inspección a mi casa fue que por humanidad y honestidad externe mi oposición a la corrupción e impunidad que existe en la administración pública, ya que una persona prepotente, majadera y agresiva manifiesta a voz abierta que todo está arreglado en la Alcaldía Venustiano Carranza y en el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a través de un alto funcionario llamado Licenciado José Luis Valle Cosío, el cual una comitiva de vecino lo hicimos a conocer en su momento en las instalaciones de esta Dirección General en la que aportamos videos con la voz de estos dueños que externaban el nombre de quien los amparaba, mismos hechos que se integraron al expediente DUYUS/OV/00139/2016, no omitiendo señalar no omitiendo señalar que este dueño que se dice nombrar [REDACTED] y su hermana [REDACTED] aseguran que todo se arregla con dinero (...), siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----

De lo anterior, es de referir que dichas manifestaciones serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.-----

IV.- 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 Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha seis de marzo de dos mil veintiuno. -----

En ese sentido, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto señaló que al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento ninguna persona atendió la diligencia, realizando la misma desde el exterior de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/059/2021

del Distrito Federal, observando de manera medular un inmueble de fachada color naranja, constituido por 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banquetta, advirtiendo a través de las ventanas muebles de uso habitacional, con las superficies siguientes: total del predio 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), área libre al frente 52 m² (cincuenta y dos metros cuadrados), altura entre pisos de 2.60 m (dos punto sesenta metros) y altura del inmueble de 11 m (once metros lineales).-----

Asimismo, la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en su escrito de observaciones de fecha doce de abril de dos mil veintiuno, medularmente señaló lo siguiente: -----

[...] EN LA PROPIEDAD NO SEA REALIZADO MANTENIMIENTO, REMODELACIÓN O CONSTRUCCIÓN ALGUNA [...] (sic).-----

Por lo anterior y atendiendo a que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, señaló en el Acta de visita de fecha seis de marzo de dos mil veintiuno, que la realizó desde el exterior de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que no precisó superficies, aunado a que no indicó que en el inmueble se llevara a cabo alguna actividad, obra nueva o trabajos de construcción en ese momento o recientes, por otro lado, la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, señaló que en el inmueble no se realiza mantenimiento, remodelación o construcción alguna; motivo por el cual al no llevarse a cabo en el inmueble verificado algún uso o intervención esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o no a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

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. -----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/059/2021

CUARTO.- 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, se hace del conocimiento del interesado que 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. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado y/o a la ciudadana [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] -----

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento en cita conforme a su artículo 7. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

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

Elaboró:
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz.