



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/126/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle C, número 16 (dieciséis), Colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15000 (quince mil), Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/17/2020, signado por el entonces 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/126/2020, misma que fue ejecutada el día veintitrés del mismo mes y año, por el servidor público Rafael Pérez Canales, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----
- 2.- El día cuatro de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como arrendatario del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de prevención de fecha diez de febrero de dos mil veinte. -----
- 3.- El dos de marzo de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] dio contestación a la prevención del diez de febrero de dos mil veinte, recayéndole acuerdo de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por desahogada teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----
- 4.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte. -----
- 5.- Mediante proveído de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, 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, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día veintinueve de abril de dos mil veintiuno, a las diez horas. -----
- 6.- Con fecha veintinueve de abril 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 incomparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por no acreditada su personalidad con la que se ostentó, así como el interés en el presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/126/2020

procedimiento, no obstante, se desahogaron las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

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 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 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 General de Desarrollo Urbano, 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 todas y cada una de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/126/2020

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, de la 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:-----

OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS
CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CORROBORÁNDOLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y NUMERO VISIBLE EN FACHADA, PROCEDO A TOCAR EN REPETIDAS OCASIONES EN ACCESO AL INMUEBLE, A LO QUE NADIE ATIENDE A MI LLAMADO A PESAR DE HABER DEJADO CITATORIO DEL DIA 22 DE ENERO DE 2020. PARA QUE NOS ESPERAN Y ATENDIERAN EL DIA Y HORA QUE SE LEVANTA LA PRESENTE, POR LO QUE SE REALIZA LA PRESENTE ACTA DESDE EL EXTERIOR CONFORME AL ARTICULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. A LO QUE SE ASIENTA LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, CON ACCESO DE PUERTA DE COLOR ROJO DONDE SE OBSERVA EL NUMERO [REDACTED] ASI COMO UN ACCESO DE PUERTA DE CRISTAL CORREDIZA, OBSERVANDO AL INTERIOR UN ESPACIO DONDE EN PARED SE ADVIERTE UN LETRERO CON LA LEYENDA: SPORT FIT: CARDIO, PESAS, ZUMBA, CROSS FIT, PILATES. ASI MISMO SE OBSERVAN DOS COSTALES DE ESCOMBROS Y UNA PALA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE ASIENTA LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO NO SE OBSERVA PERSONA ALGUNA NI TAMPOCO ACTIVIDAD AL MOMENTO. 2.- AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD NI APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 5. 4.- LAS MEDICIONES SEÑALADAS EN DICHO PUNTO NO SON POSIBLES DETERMINAR TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA DILIGENCIA Y LA PRESENTE SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA 4 Y CALZADA IGNACIO ZARAGOZA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 40 METROS. 6.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL PREDIO ES DE: 20 METROS. RESPECTO AL PUNTO A, B Y C, NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA DILIGENCIA PREVIO CITATORIO, LEVANTANDO LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR.

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 planta baja y cuatro niveles superiores, con dos accesos uno de puerta de color rojo y otro de puerta de cristal, advirtiéndole en la pared letrero con leyenda SPORT FIT; cardio, pesas, zumba, cross fit, pilates, localizando dos costales de escombros y una pala, sin poder determinar las superficies, así como el aprovechamiento, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, 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, 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.

3/6

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/126/2020

"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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha dos de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como arrendatario del inmueble visitado.-----

"[...] [REDACTED] promoviendo como arrendatario del local comercial [...]"

Informo ante esta dependencia administrativa QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, EL ESTABLECIMIENTO QUE SE ENCUENTRA EN VERIFICACION, NO TIENE NINGUNA ACTIVIDAD, NO SE ENCUENTRA ABIERTO, Y NO EXISTE COMO ESTABLECIMIENTO MERCANTIL [...]

Solicito atentamente a este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y haciendo valer mi derecho de petición, de acuerdo al artículo 8º. De la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, se de por cancelada e improcedente esta verificación [...]" (sic).-----

Manifestaciones que serán valoradas en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado 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.- Original del contrato de arrendamiento, de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, celebrado entre el ciudadano [REDACTED] y/o [REDACTED] representante de [REDACTED] y por la otra parte [REDACTED], mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que la persona moral antes referida es la parte arrendataria del inmueble ubicado en Calle C, número 16 (dieciséis), Primer piso, Colonia General Ignacio Zaragoza, Código Postal 15000 (quince mil), Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, asimismo se advierte que pagó por concepto de renta del primer año la cantidad de \$ [REDACTED] /100 M.N.) mensuales -----

III.- En consecuencia 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 veintitrés de enero de dos mil veinte. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/126/2020

En ese tenor, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, realizó la verificación desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un inmueble de planta baja y cuatro niveles superiores, con dos accesos uno con puerta de [REDACTED] y otro con puerta de cristal, advirtiendo en la pared letrero con leyenda SPORT FIT; cardio, pesas, zumba, cross fit, pilates, localizando dos costales de escombros y una pala, sin poder determinar las superficies requeridas en la orden de visita, así como el aprovechamiento en el inmueble, aunado a lo anterior el C. [REDACTED], señaló en su escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha dos de marzo de dos mil veinte, que lo verificado por este Instituto no se encuentra abierto por lo que no tiene ninguna actividad, y no existe como establecimiento mercantil; por lo anterior es evidente que **al no observarse actividad comercial o aprovechamiento en el inmueble verificado, así como trabajos de construcción, esta autoridad no cuenta con elementos necesarios**, para poder determinar que al momento de la visita de verificación se cumpla o no 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 y/o Parcial de Desarrollo Urbano en la Delegación Venustiano Carranza, 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).-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED], arrendatario del inmueble objeto del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna construcción y/o modificación y/o actividad en dicho inmueble, ésta se encuentre dentro de los parámetros y usos permitidos por la zonificación y normatividad aplicables; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas. -----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/126/2020

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 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 persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio -----

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 por duplicado al calce. Conste.-----

Elaboró:
Lic. Daniela Isabel Rodríguez Soto.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez

Supervisó:
Lic. Aralia Jéssica Rivero Cruz.