



2020

LEONORA VICARIO
GOBERNANTA MAJORE DE LA PAZ

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/403/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alfonso Caso, número 126 (ciento veintiséis), colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03590 (tres mil quinientos noventa), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/4747/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-

RESULTANDOS

1.- En fecha primero de octubre 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/403/2019, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año, por la servidora pública Celia Paola Durán Gutiérrez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- Con fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por los beneficiarios del proyecto [REDACTED], colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, mediante el cual formularon observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintidós del mismo mes y año, mediante el cual se previno a los promoventes a efecto de que exhibieran original y/o copia certificada de los documentos que acrediten el interés legítimo y/o jurídico con el que comparecen en el presente procedimiento.

3.- El día doce de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual desahogó la prevención anteriormente citada, recayéndole acuerdo de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

4.- Con fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] por lo que se tuvo por no acreditada la personalidad con la que comparece y el interés de su representada en el presente procedimiento, turnándose el presente expediente a fase de resolución en términos del artículo 35 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/403/2019

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, 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, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, 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 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 jurídico.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

La que se describe y continúa pluriamente en el dominio antes
cited donde se observa desde el exterior un inmueble de
planta baja y cinco niveles, fachada, muros, etc., sin
terminar de colocar en el interior hay dos torres,
una de ellas de planta baja y cinco niveles y otra de
planta baja y seis niveles, sobre nivel de banqueta,
apartados por quince tabiques de la construcción
estando lo que se observa que cuenta con una torre
al exterior donde se lee (125) en cuanto al
objeto y planta se describe lo siguiente: 1) El
apareamiento observado al interior es de obra nueva
en etapa de acabados 2) El número de niveles de la edificación
sobre nivel de banqueta, No tiene. 3) Hay dos torres una
de ellas cuenta con planta baja y cinco niveles, la
otra planta baja y seis niveles sobre nivel de banqueta.
4) Hay veinte departamentos todos vacíos al momento
cabe señalar que aparentemente hay otros dos sin
embargo no se puede determinar. 5) Que no proporciona
acceso al visitado a dichos interiores. 6) Las medidas
son las siguientes: a) Superficie total del predio doscientos
ochenta y un (281 m²) metros cuadrados, b) y c) La
superficie de construcción es de mil doscientos cincuenta
metros cuadrados; c) El área libre es de cincuenta y tres metros.



Folio: OVI/INVEACDMX/OV/DU/403/2019
Cuerpo de la Superficie de desplante es de diferentes verticales m².
metros cuadrados (e) la altura entre pisos es de 2.30 metros lineales.
La altura del inmueble es de dieciséis metros lineales.
El inmueble NO cuenta con nivel magno de base.
El inmueble se ubica entre Avenida Río Churubusco y Eje 8.
Ermita Interoceánica, siendo la esquina más próxima.
Se firmó la inscripción a Continúa y los metros lineales
frente del inmueble es de once punto cinco metros lineales
del fr.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por dos torres; la primera de planta baja y cinco niveles y la segunda de planta baja y seis niveles, con veinte departamentos vacíos al momento de la citada visita, cabe señalar que aparentemente habían otros dos departamentos, sin embargo, esto no se pudo determinar, toda vez que el visitado no permitió el acceso a los interiores del inmueble de mérito; asimismo se advirtieron quince trabajadores de la construcción y en el exterior una lona donde se lee INVI, con las superficies siguientes: total del predio 281.00 m² (doscientos ochenta y un metros cuadrados), construcción 1,250.00 m² (mil doscientos cincuenta metros cuadrados), área libre 53.00 m² (cincuenta y tres metros cuadrados), desplante 228.00 m² (doscientos veintiocho metros cuadrados) y altura 16.00 m (dieciséis metros lineales), las cuales se determinaron empleando telemetro marca Bosch modelo GLM150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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, manifestaciones que 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 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".

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:



Se requiere la documentación a que se refiere la visita de verificación antes mencionada, la siguiente documentación: exhibe (1) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en folio 51675-151BAKA14 para el domicilio de Alfonso Caso número 126, colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, con fecha de expedición 15 de agosto de 2011, por el cual se clasifica vivienda para construcción de hasta diecinueve viviendas con una superficie de 62.30 m² por vivienda con un máximo de 20 beneficiarios por vivienda, emitido por el [REDACTED] en [REDACTED] y [REDACTED] en [REDACTED].

COPIA SIMPLE [REDACTED]

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 51675-151BAKA14, de fecha de expedición del quince de agosto de dos mil catorce, para el domicilio ubicado en Alfonso Caso, número 126 (ciento veintiséis), colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, con zonificación H/6/20, hechos que al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, 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 para esta Autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del 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.

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 dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, firmado por los beneficiarios del proyecto Alfonso Caso, 126 (ciento veintiséis), colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, del cual se advierte que manifestaron medularmente lo siguiente:

"[...] Por medio de la presente damos contestación al acta de visita de verificación por parte de INVEA con expediente INVEACDMX/OV/DU/403/2019 y folio OV/CDMXDU/403/2019 del día 3 de octubre del presente año sobre la verificación hacemos de su conocimiento que desde el año pasado las viviendas se encuentran habitadas ya que los 20 beneficiarios por parte del instituto de vivienda ya no podían seguir pagando la renta es por ellos que las habitaron en las condiciones que ya se encontraban.

Pedimos a esta institución que cualquier visita se nos avise y les damos el recorrido con gusto en cada una de nuestras viviendas ya que necesitamos pedir permiso en nuestros trabajos, y si no permitimos el paso es porque en ocasiones nos han amenazado que si no damos dinero van a demoler los edificios y si se dieron cuenta por dentro solo existen 6 niveles que son planta baja con estacionamiento y 5 niveles de departamentos... [...]" (sic).

Ahora bien, de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se desprende lo siguiente: "[...] el promovente no presento prueba alguna, en consecuencia no existe prueba por desahogar [...]" (sic), derivado de lo anterior no hay pruebas que valorar.

III.- Por lo que esta Autoridad 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto mediante el acta de visita de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve.

Es imperante para esta Autoridad señalar que la documental que el visitado exhibió al Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento la visita de verificación consistente en copia simple del Certificado Único de Zonificación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/403/2019

de Uso del Suelo, folio 51675-151BAKA14, de fecha quince de agosto de dos mil catorce, al ser aportada en copia simple carece por sí misma de valor probatorio pleno, toda vez que dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, más aun que no fue aportado otro elemento el cual robustezca su fuerza probatoria, por lo que se considera como indicio el cual no acredita fehacientemente los hechos pretendidos. -----

Sirve de apoyo a la anterior el siguiente criterio Jurisprudencial:-----

Época: Novena Época

Registro: 172557

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Mayo de 2007

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/37

Página: 1759

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita, en el inmueble objeto de la presente determinación observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por dos torres; la primera de planta baja y cinco niveles y la segunda de planta baja y seis niveles, con veinte departamentos vacíos, cabe señalar que aparentemente habían otros dos departamentos, sin embargo, esto no se pudo determinar, toda vez que el visitado no permitió el acceso a los interiores del inmueble de mérito, asimismo, es imperante para esta Autoridad señalar que al momento de estar llenando el acta de visita aproximadamente 20 (veinte) personas amedrentaron al Personal Especializado en Funciones de Verificación e impidieron el acceso a la totalidad del inmueble.-----

En virtud de lo anterior, es evidente que al Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto le fue impedida la entrada a la totalidad del inmueble verificado, aunado a que al estar requisitando el acta de visita materia del presente procedimiento fue amedrentado por aproximadamente 20 (veinte) personas, impidiendo de esta manera la objetiva y eficiente ejecución de la orden de visita de verificación de fecha primero de octubre de dos mil diecinueve, en ese sentido, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar objetivamente y 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 al Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/403/2019

No obstante lo anterior, y toda vez que en el inmueble que nos ocupa se llevan a cabo trabajos de obra, se conmina persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito; 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 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 Personal Especializado 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 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 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 cuenta con 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 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

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" Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

ELABORÓ:
ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ:
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ