



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/605/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Pablo Veronés, Número 89 A (ochenta y nueve), Colonia Alfonso XIII, Código Postal 01460 (mil cuatrocientos sesenta), Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/957/2020, 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 dos de marzo 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/605/2020, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año, por la servidora pública Gracia Claudia Figueroa Castillo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El doce de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] quien dice ser 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 de fecha dieciocho del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por reproducidas sus manifestaciones y argumentos expuestos toda vez que no se ofrecieron medios probatorios.-----

3.- 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.-----

4.- Mediante proveído de fecha siete 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 veintiocho de abril de dos mil veintiuno, a las diez horas con treinta minutos.-----

5.- El día veintiocho 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 comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, teniendo por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/605/2020

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 Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/605/2020

asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN LA CALLE PABLO VERONÉS NÚMERO 89 A, COLONIA ALFONSO XIII, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y CERCORADA DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL C. VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE. SE OBSERVA UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR VERDE CON NÚMERO VISIBLE EN EL PORTÓN METÁLICO COLOR NEGRO DE DOS HOJAS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR. AL INTERIOR SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE UN NIVEL MISMO QUE SE ENCUENTRA SIN MOBILIARIO AL MOMENTO Y AL FONDO UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON PORTÓN METÁLICO COLOR NEGRO DE DOS HOJAS DE ACCESO PEATONAL CON TECHUMBRE DE LÁMINA MISMO QUE TAMBIÉN SE ADVIERTE VACÍO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA SIN MOBILIARIO Y LA CONSTRUCCIÓN ES PRE-EXISTENTE. 2.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- CUENTA CON UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO NO CUENTA, B) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (245M2) DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE (210M2) DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE (35M2) TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS, E) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE (210M2) DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, F) ALTURA DEL INMUEBLE ES DE (4.75M) CUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS LINEALES CONTADO A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA (210M2) DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ADRIANO GROWER Y JUAN COUSIN SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A (15M) QUINCE METROS LINEALES. 6.- EL FRENTE DEL INMUEBLE MIDE (5.2M) CINCO PUNTO DOS METROS LINEALES. RESPECTO A LOS APARTADOS A. B Y C. CORRESPONDIENTES A DOCUMENTOS NO EXHIBE NINGUNO AL MOMENTO. CONSTE.

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 de fachada color verde y portón metálico color negro de dos hojas de acceso peatonal y vehicular, advirtiendo al interior dos cuerpos constructivos, el primero de un nivel sin mobiliario y al fondo el segundo, el cual estaba constituido por techumbre de lámina, al momento vacío, precisando que el aprovechamiento no se puede determinar toda vez que se encuentra sin mobiliario y la construcción es preexistente, con las superficie siguientes: total del predio 245 m² (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), área libre 35 m² (treinta y cinco metros cuadrados), desplante 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), altura del inmueble de 4.75 m (cuatro punto setenta y cinco 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 citada.-----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:-----

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

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 conforme a sus atribuciones, se presumen validos 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/605/2020

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 marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] lapoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] [REDACTED] propietaria del inmueble marcado con el número 89 de las calles Pablo Veronés, en la Colonia Alfonso XIII, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01460, en la Ciudad de México [...]"

En relación a la Visita de Verificación Administrativa llevada a cabo el día 02 de marzo y con su respectiva Acta de Visita de fecha 03 de marzo del año en curso, la C. Figueroa Castillo Gracia Claudia, personal especializado en funciones de verificación con carácter de ejecutor, así como el C. Núñez Ramírez Aarón Quetzalcóatl, con números de credenciales S0077 y S0204 respectivamente, quienes en compañía de los testigos de asistencia y de la persona encargada con quien se atendió la diligencia, se cercioraron tal y como consta en dicha Acta de Visita de Verificación (...), que al interior del inmueble no se encuentra mobiliario alguno y sin funciones actualmente, toda vez de que se encuentra vacío y desocupado desde hace mucho tiempo [...]" (sic).

Ahora bien, mediante acuerdo de fecha dieciocho de marzo de dos mil veinte, se hizo constar lo siguiente [...] visto el contenido del escrito de observaciones, se desprende que el promovente realiza manifestaciones y observaciones, sin ofrecer prueba alguna [...], en ese sentido, al no haber medios de prueba que valorar, se continua con el estudio del presente asunto.

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

"[...] Toda vez como consta en la visita de verificación administrativa que se llevó a cabo el día dos de marzo de dos mil veinte y su respectiva acta, por esta autoridad, en dicha acta consta que el local se encuentra totalmente vacío y desocupado, por consiguiente lo que queremos es que se libere o carezca de materia el presente asunto, para poder de esta forma hacer el uso y poder alquilar o rentar dicho local que ha estado sin utilizarse más de un año y medio, dándose por concluido el presente procedimiento y se mande al archivo como asunto totalmente concluido, siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/605/2020

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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha tres de marzo de dos mil veinte.-----

En ese sentido, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble de fachada color verde y portón metálico color negro de dos hojas de acceso peatonal y vehicular, advirtiendo al interior dos cuerpos constructivos, el primero de un nivel sin mobiliario y al fondo el segundo, el cual estaba constituido por techumbre de lámina, al momento vacío, **precisando que el aprovechamiento no se puede determinar toda vez que se encuentra sin mobiliario y la construcción es preexistente**, con las superficie siguientes: total del predio 245 m² (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), área libre 35 m² (treinta y cinco metros cuadrados), desplante 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), altura del inmueble de 4.75 m (cuatro punto setenta y cinco metros lineales).-----

Asimismo, el ciudadano [REDACTED] poderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, señaló en su escrito de observaciones de fecha doce de marzo de dos mil veinte, medularmente lo siguiente: -----

[...] al interior del inmueble no se encuentra mobiliario alguno y sin funciones actualmente, toda vez de que se encuentra vacío y desocupado desde hace mucho tiempo [...] (sic).-----

Por lo anterior, y atendiendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, en el Acta de visita de fecha tres de marzo de dos mil veinte, preciso que en el inmueble verificado no se lleva a cabo alguna actividad, obra nueva o trabajos de construcción que modifiquen la estructura, **sin poder determinar el aprovechamiento al interior toda vez que se encuentra sin mobiliario**; asimismo el visitado señaló que el inmueble visitado se encuentra vacío y desocupado desde hace mucho tiempo; por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento 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 de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que en caso de llevar a cabo alguna actividad, obra o trabajos de construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento, estos se encuentren dentro de los usos y parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicables, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.-----

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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/605/2020

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. -----

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 moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano el ciudadano [REDACTED] 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 de Verificación Administrativa del Distrito Federal 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.