



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/358/2022

En la Ciudad de México, a veintitrés de agosto de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Eugenio Sue, número 332 (trescientos treinta y dos), colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el dos de junio del mismo año, por la servidora pública Nancy Alejandra Márquez Sahagún, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2074/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha quince de junio de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como Apoderada Legal del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas 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 fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual se previno a la promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a que surtiera efectos la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera original y/o copia certificada del documento con el que acreditara su personalidad y el interés de su representado en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- Mediante ocurso de fecha treinta de junio de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED], desahogó la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del cinco de julio del mismo año, por medio del cual se tuvo por reconocida su calidad de copropietaria y apoderada legal de los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado, por señalado 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, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El nueve de agosto de dos mil veintidós, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] copropietaria y apoderada legal de los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa 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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/358/2022

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 fracciones I, II, III y IV, 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, 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; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, 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 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.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/358/2022

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN MI VISITA DE VERIFICACIÓN PREVIO CITATORIO PARA SER ATENDIDO EL DIA DE HOY EN EUGENIO SUE 332, POLANCO IV SECCION, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, DONDE SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y AL NO ENCONTRARSE SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN CARACTER DE OCUPANTE CON QUIEN ME IDENTIFICO CON LA CREDENCIAL T0157 Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ENTREGÁNDOLE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO Y ES QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE DONDE OBSERVO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA DE COLOR BLANCO AL INTERIOR SE OBSERVA PATIO DELANTERO Y PATIO LATERAL, DENTRO DEL INMUEBLE SE ADVIERTE SIN ENSERES ENCONTRÁNDOSE TOTALMENTE VACIO, ÚNICAMENTE SE ADVIERTEN LOS BAÑOS CON MUEBLES PROPIOS DE BAÑO, TODOS LOS CUARTOS SE ENCUENTRAN CON SU LLAVE Y DESOCUPADOS. EL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ES 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE TRATÁNDOSE DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES TOTALMENTE DESOCUPADO, DONDE EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN CUARTOS CON SU LLAVE Y BAÑOS, EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN RACKS EN EL PLAFON, Y EN SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTE UN SALÓN Y UNA TERRAZA, EL INMUEBLE CUENTA CON PATIO DELANTERO Y LATERAL, NO OMITO MENCIONAR QUE CUENTA EN FACHADA CON UNA LONA QUE A LA LETRA DICE SE RENTA Y UN NÚMERO TELEFÓNICO 2. AL MOMENTO EL INMUEBLE SE OBSERVA TOTALMENTE DESOCUPADO SIN PODER DETERMINAR SU USO. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 506.30M2 (QUINIENTOS SEIS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO, TODA VEZ QUE NO HAY UN APROVECHAMIENTO AL MOMENTO SE TOMA LA MEDIDA DE LA SUPERFICIE UTILIZABLE SIENDO DE 843 METROS CUADRADOS (OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS). 4. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL Y AVENIDA HOMERO, A 90.70 METROS (NOVENTA PUNTO SETENTA METROS) DE ESTA ÚLTIMA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES DE LOS INCISOS I,II, Y III. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. NO EXHIBE AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EMITIDO POR LA ALCALDÍA. SIENDO LO QUE OBSERVO AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior se desprende de manera medular, que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó un inmueble constituido de tres niveles con fachada de color blanco, un patio delantero y patio lateral, advirtiéndose dentro del inmueble cuartos con su llave y baños, totalmente vacío, en planta baja se observaron racks en el plafón y en el segundo nivel un salón y una terraza, en la fachada se encontraba una lona que a la letra dice "se renta", sin que le fuera posible determinar el aprovechamiento, toda vez que el inmueble se observa totalmente desocupado, superficie de predio de 506.30 m² (quinientos seis punto treinta metros cuadrados) y superficie utilizable 843 m² (ochocientos cuarenta y tres metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150; tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

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 válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

*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".



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/358/2022

II.- 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 dos de junio de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó un inmueble constituido de tres niveles, un patio delantero y patio lateral, advirtiéndose dentro del inmueble cuartos y baños, totalmente vacíos, en planta baja se observaron racks en el plafón y en el segundo nivel un salón y una terraza, en la fachada se encontraba una lona que a la letra dice "se renta", sin que le fuera posible determinar el aprovechamiento, toda vez que el inmueble se observa totalmente desocupado, superficie de predio de 506.30 m² (quinientos seis punto treinta metros cuadrados), superficie utilizable 843 m² (ochocientos cuarenta y tres metros cuadrados).-----

En este sentido, visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al no advertir el desarrollo de alguna intervención o actividad regulada, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en Programa Parcial de desarrollo Urbano Polanco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.-----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la ciudadana [REDACTED], copropietaria y apoderada legal de los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad, esta se apegue a los usos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.-----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas y admitidas por la ciudadana [REDACTED], copropietaria y apoderada legal de los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicando 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, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/358/2022

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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias.

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente 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, lo anterior 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED], copropietaria y apoderada legal de los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:
Lic. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Analia Jessica Rivero Cruz