



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/655/2022

En la Ciudad de México, a diecinueve de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Monte Albán, número cuatrocientos sesenta y siete (467), colonia Vertiz Narvarte, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos (03600), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/655/2022, la cual fue ejecutada el seis del mismo mes y año, por Guadalupe Fabiola Gómez Osorno, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; instrumentos que entre otros documentos fueron remitidos por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3796/2022, recibido en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha siete de septiembre de dos mil veintidós.

2.- El veinte de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] a quien refiere como propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de veintidós de septiembre de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhiba el original o copia certificada del o los documentos que acredite personalidad con la que se ostenta y el interés de quien dice representar en el procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Por lo anterior, mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el cinco de octubre de dos mil veintidós suscrito por el ciudadano [REDACTED] manifestó realizar el desahogo de la prevención indicada; por lo que mediante proveído dictado el seis de octubre de dos mil veintidós, se hizo constar que del veintinueve de septiembre al cinco de octubre de dos mil veintidós, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, por lo que se tiene por no desahogado, acordándose tenerse por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/655/2022

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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, 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, IV, V 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, 37, 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 del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 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.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

POSEEDORA, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO O RESPONSABLE, SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] EN CARÁCTER DE OCUPANTE, A QUIÉN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN. HECHO LO ANTERIOR LA C. [REDACTED] NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA REALIZAR LA DILIGENCIA, DE LO CUAL SE DESPRENDE CONFORME AL ALCANCE LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, FACHADA EN COLOR BEIGE, CON PUERTA DE ACCESO PEATONAL COLOR BLANCO, CON NÚMERO 487 VISIBLE EN FACHADA. CUENTA CON BALCONES EN PRIMER Y SEGUNDO PISO, LOS CUALES SOBRESALEN CINCUENTA CENTÍMETROS. EL INMUEBLE SE ADVIERTE CON DETERIORO PROPIO DEL PASO DEL TIEMPO. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL, SE ADVIERTEN DIEZ DEPARTAMENTOS HABITADOS. 3.LA EDIFICACIÓN CUENTA CON CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4. EL INMUEBLE CONSTA DE DIEZ DEPARTAMENTOS. 5. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LOS DEPARTAMENTOS TODA VEZ QUE CADA UNO CUENTA CON DIFERENTE DUEÑO Y NO SE PUEDE TENER ACCESO, SÓLO SE TIENE ACCESO A ÁREAS COMUNES. 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO VEINTRES METROS CUADRADOS (123 M2). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (295 M2) C) NO CUENTA CON SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (123M2). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE ONCE PUNTO CINCO METROS LINEALES (11.5 M), ALTURA TOMADA DE PISO A LECHO BAJO DE LOSA. F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/655/2022

NUEVE METROS CUADRADOS (489 M2). G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO SESENTA METROS LINEALES (2.60 M). 7. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE SAN BORJA Y SERAFÍN OLARTE, Y SE ENCUENTRA A DIEZ METROS DE DISTANCIA DE LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. 8. EL FRENTE CUENTA CON OCHO METROS LINEALES. A.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B. AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL...

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular constató que se trata de un inmueble de planta baja y tres niveles, con diez departamentos habitados, realizando la digencia desde el área común, siendo el aprovechamiento habitacional.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

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.- Ahora bien, derivado que del estudio realizado al acta de visita se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que: "[...] 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, FACHADA EN COLOR BEIGE, CON PUERTA DE ACCESO PEATONAL COLOR BLANCO, CON NÚMERO 467 VISIBLE EN FACHADA. (...) EL INMUEBLE SE ADVIERTE CON DETERIORO PROPIO DEL PASO DEL TIEMPO. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES USO HABITACIONAL, SE ADVIERTEN DIEZ DEPARTAMENTOS HABITADOS [...]" (sic), precisiones respecto de las cuales esta autoridad no advierte que se haya desarrollado o se lleve a cabo alguna intervención o actividad regulada en las materias de verificación competencia del Instituto, por lo que no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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/655/2022

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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 de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** 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.

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Monte Albán, número cuatrocientos sesenta y siete (467), colonia Vertiz Narvarte, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos (03600), Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma al calce 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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.