



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/846/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Joaquín García Icazbalceta, número cuarenta y ocho (48), departamento quinientos veintitrés (523), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintiuno de octubre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/846/2022, la cual fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por Aline Rojas Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintisiete de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4885/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El nueve de noviembre de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veintiséis de octubre al ocho de noviembre de dos mil veintidós, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, 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.- 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 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

g



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/846/2022

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 Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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 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 constancias 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: -----

LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO EN CALLE JOAQUÍN GARCÍA ICAZBALCETA NÚMERO 48 DEPARTAMENTO 523, COLONIA SAN RAFAEL, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06470, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE Y POR OBSERVAR NÚMERO EN FACHADA. ME PRESENTO ANTE LA PERSONA QUE OSTENTA EL CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO, LE INDICO MI PROCEDENCIA, LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, LE EXPLICO EL PROCEDIMIENTO ASÍ COMO EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, Y SEÑALA POR CORRECTO EL DOMICILIO EN EL CUAL NOS ENCONTRAMOS CONSTITUIDOS. LE SOLICITO EL ACCESO AL INTERIOR QUE VIENE SEÑALADO EN MI ORDEN, BRINDÁNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE, ME GUÍA Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO AL INTERIOR DE MÉRITO; UNA VEZ ALLÍ, PREVIO CITATORIO DEJADO EL DÍA ANTERIOR A LA PRESENTE, FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DEL ACCESO AL DEPARTAMENTO CON EL NÚMERO INTERIOR DE MÉRITO VISIBLE EN EL CUAL TOCO EN REPETIDAS OCASIONES. NO HAY PERSONA ALGUNA QUE SALGA DE ÉSTE, POR LO CUAL LA PRESENTE SE DESARROLLA DESDE EL EXTERIOR EN PRESENCIA DEL ADMINISTRADOR [REDACTED] Y [REDACTED] QUIENES FUNGEN COMO TESTIGOS Y SE ENCUENTRAN PRESENTES EN TODO MOMENTO DE LA DILIGENCIA. CON RELACION AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: EL INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA EL INTERIOR ES DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES FACHADA COLOR AMARILLO, CON ACCESOS METÁLICOS VEHICULARES DE PORTONES METÁLICOS COLOR GRIS, NÚMERO VISIBLE; A UNO PUNTO CUATRO (1.4) METROS SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA SE OBSERVA UN ÁREA DE RECEPCIÓN CON VIGILANCIA AL INTERIOR, ENCONTRÁNDOSE A ÉSTA MISMA ALTURA LA PLANTA BAJA. EL CONJUNTO HABITACIONAL CUENTA CON DOS ACCESOS, UNO SOBRE LA CALLE JOAQUÍN GARCÍA ICAZBALCETA Y OTRO POR LA PARTE TRASERA SOBRE CALLE [REDACTED] PERMITIÉNDONOS EL ACCESO SOBRE LA PRIMERA CALLE. AL INTERIOR SE OBSERVAN VARIOS INTERIORES, SIENDO EL DEPARTAMENTO QUINIENTOS VEINTITRÉS (523) EL INTERIOR DE MÉRITO, EL CUAL SE ENCUENTRA EN EL QUINTO NIVEL DONDE OBSERVO UN ACCESO PEATONAL DE DEPARTAMENTO ADVIERTIENDO EL NÚMERO DEL INTERIOR A LADO DE ÉSTE. DESDE EL EXTERIOR NO SE ADVIERTEN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS, RUIDOS DE TRABAJOS, O SE OBSERVA ALGÚN MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN. SOLO SE OYEN RUIDOS DE MUCHOS PERROS QUE SE ENCUENTRAN AL INTERIOR. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE NO ES POSIBLE DE OBSERVAR TODA VEZ QUE LA PRESENTE SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR, YA QUE NADIE ATIENDE. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON SEIS, CONSTITUIDOS EN PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES. 4.- (EN SU CASO) EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS ES DE CIENTO TREINTA Y SIETE (137). 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CUATRO MIL OCHENTA (4080) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DE DETERMINAR TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE, EJECUTÁNDOSE DESDE EL EXTERIOR. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS (596) METROS CUADRADOS. D) LA SUPERFICIE

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/846/2022

DE DESPLANTE ES DE TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (3484) METROS CUADRADOS, E) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE VEINTE MIL NOVECIENTOS CUATRO (20904) METROS CUADRADOS, F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CATORCE PUNTO SIETE (14.7) METROS. 6.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE, DESDE EL EXTERIOR DEL DEPARTAMENTO 523, TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE, NO SE OBSERVA NINGÚN TRABAJO CONSTRUCTIVO O ALGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN REALIZADA EN EL DEPARTAMENTO 523, NO SE ESCUCHAN RUIDOS DE TRABAJOS CONSTRUCTIVOS, NO SE OBSERVAN TRABAJADORES, NI MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN DESDE EL EXTERIOR. 7.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO 523 NO ES POSIBLE DE OBSERVAR TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE, EJECUTÁNDOSE DESDE EL EXTERIOR. 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL DEPARTAMENTO 523 NO ES POSIBLE DE MEDIR TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE, REALIZÁNDOSE DESDE EL EXTERIOR. B) LA ALTURA TOTAL DEL DEPARTAMENTO 523 NO ES POSIBLE DE MEDIR TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE, REALIZÁNDOSE DESDE EL EXTERIOR. 9.- LA PRESENTE SE EJECUTA DESDE EL EXTERIOR DEL DEPARTAMENTO, TODA VEZ QUE NO HAY PERSONA ALGUNA QUE ATIENDA LA PRESENTE DILIGENCIA, POR LO QUE NO ES POSIBLE OBSERVAR EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE VISITADO DESPLANTE DE ALGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO Y/O TECHUMBRE, ASÍ COMO SU APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA. 10.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y GABINO BARREDA, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA AL INMUEBLE DE MÉRITO, ESTANDO A UNA DISTANCIA DE SETENTA (70) METROS. 11.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENDES DEL INMUEBLE: SOBRE ALFONSO HERRERA SE OBSERVAN CINCUENTA Y CINCO METROS, MIENTRAS QUE EN EL FRENTE DE GABINO BARREDA SON TREINTA Y CUATRO (34) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE, REALIZÁNDOSE DESDE EL EXTERIOR DEL DEPARTAMENTO.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular hizo constar que realizó la diligencia en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, señalando que el departamento quinientos veintitrés (523), se ubica en el quinto piso de un inmueble, constituido de planta baja y cinco niveles superiores.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita que nos ocupa, 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, deben presumirse 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 de que la persona especializada en funciones de verificación no desahogo en su totalidad el objeto y alcance de la orden de visita de verificación puesto que fue realizada en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/846/2022

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." -----

-----**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 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

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 al propietario y/o al titular y/o al poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED] ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] departamento [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/846/2022

_____ colonia _____ demarcación territorial _____ código postal _____
_____ 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. ADOLFO ODÍN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO