



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/320/2021

En la Ciudad de México, a ocho de diciembre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Yauitl, Manzana 4 (cuatro), Lote 26 (veintiséis), Colonia Atacaxco, Código Postal 10378 (diez mil trescientos setenta y ocho), Alcaldía Magdalena Contreras, Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del numeral 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1968/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El catorce de octubre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/320/2021, misma que fue ejecutada el día dieciséis del mismo mes y año, por el servidor público Daniel Andrade Estrada, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de noviembre del mismo año, mediante el cual se solicitó al promovente exhibiera en original y/o copia certificada de la documental con la que acreditara el interés con el que promueve, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizados para los mismos efectos a los ciudadanos señalados, así como ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] el cual se le tuvo por reconocida su personalidad como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase 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 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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/320/2021

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS.

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORÁNDOSE QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON EL VISITADO, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA COLOR NARANJA. SE LE EXPLICA AL VISITADO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, SE LE HACE ENTREGA DE UN TANTO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DERECHOS, PERMITE EL ACCESO Y PRESTA LAS FACILIDADES PARA LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA. AL INGRESAR SE ADVIERTE UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, SE ADVIERTE UN SÓTANO, A CONTINUACIÓN UN ÁREA CON SALA, COMEDOR Y COCINA, CON EL MOBILIARIO PROPIO DE ESTA ÁREA Y AL FONDO UN ÁREA LIBRE, EN EL SIGUIENTE NIVEL SE ADVIERTEN UNA ESTANCIA Y TRES HABITACIONES CON MOBILIARIO PROPIO DE DORMITORIOS. ES DE SEÑALAR QUE EN EL ÁREA LIBRE Y EN EL NIVEL DE AZOTEA SE OBSERVAN CASTILLOS YA COLADOS, SIN EMBARGO SE ADVIERTE QUE NO SE HAN REALIZADO TRABAJOS DE OBRA RECIENTEMENTE, ESTO POR ADVERTIRSE ÓXIDO EN VARILLAS Y DETERIORO EN EL COLADO DE CASTILLOS Y TRABES POR EL PASO DEL TIEMPO. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN, SE TIENE QUE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE CASA HABITACIÓN. 2. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS. 3. SE TRATA DE UNA SOLA VIVIENDA. 4. SUPERFICIE DE LA VIVIENDA 205.96 M² (DOSCIENOS CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS). 5. SUPERFICIES: A) DEL PREDIO 146.74 M² (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: AL NO ES DETERMINABLE LA SUPERFICIE MÁXIMA AUTORIZADA, NO OBSTANTE, SE OBSERVA UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA 352.70 M² (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS), ESTA SUPERFICIE INCLUYE LO CONSTRUIDO SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA Y BAJO EL NIVEL DE BANQUETA. C) ÁREA LIBRE 49 M² (CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). D) DESPLANTE 97.74 M² (NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). E) ALTURA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 5.21 (CINCO METROS CON VEINTIÚN CENTÍMETROS). F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 205.96 M² (DOSCIENOS CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS). G) SE OBSERVA UN SÓTANO H) NO SE OBSERVA SEMISÓTANO I) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA 146.74 M² (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS). J) ALTURA DE ENTREPISOS 12.5 CM (DOCE CENTÍMETROS CON 5 MILÍMETROS). K) SUPERFICIE DESTINADA A ESTACIONAMIENTO 25 M² (VEINTICINCO METROS CUADRADOS). L) SE OBSERVA ESPACIO PARA DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS. EL INMUEBLE VISITADO SE ENCUENTRA ENTRE POPOCANI Y POLONI, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA, A UNA DISTANCIA DE 50 M (CINCUENTA METROS) 7. EL FRENTE TIENE UNA DIMENSIÓN DE 8 M (OCHO METROS). POR LO QUE HACE A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A Y B, AL MOMENTO NO EXHIBE. DOY FE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble constituido de un sótano y dos niveles, con el aprovechamiento de casa habitación con menaje propio del mismo, asimismo en el área libre y en nivel de azotea se observan castillos ya colados, sin embargo se advierte que no han realizado trabajos de obra recientemente, por observar óxido en varillas y deterioro en el colado de castillos y trabes por el paso del tiempo, cuyas superficies son: predio 146.74 m² (ciento cuarenta y seis punto setenta y cuatro metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetta 205.96 m² (doscientos cinco punto noventa y seis metros cuadrados), área libre 49.00 m² (cuarenta y nueve metros cuadrados), desplante 97.74 m² (noventa y siete punto setenta y cuatro metros cuadrados); las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. ----

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

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/320/2021

“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 si 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 procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintiuno. -----

En razón de lo anterior, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble constituido de un sótano y dos niveles, con el aprovechamiento de casa habitación con menaje propio de la misma, asimismo en el área libre y en nivel de azotea se advierten castillos ya colados, sin que se observen trabajos de obra reciente ya que las varillas tienen óxido, y los castillos y trabes deterioro en el colado por el paso del tiempo. -----

En ese sentido, y al no advertir trabajos de obra reciente ni actividad alguna, está autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación La Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiocho de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

Ahora bien, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas presentadas por el ciudadano Sergio Estrada Sánchez, propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna intervención en el inmueble de mérito, ésta se encuentre dentro de los parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicables; 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, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas. -----

d 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.”-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/320/2021

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 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 el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, o a los ciudadanos [redacted] o [redacted] en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [redacted]

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró: Lic. Brenda Tepozotlán Aranda.

Revisó: Michael Ortega Ramírez.

Suplenó: Lic. Arana Jessica Rivero Cruz.