



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/334/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida de Las Fuentes, número ciento ochenta A (180 A), colonia Jardines del Pedregal, código postal cero mil novecientos (01900), demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, con denominación "Casa Prieto" o "Casa del Pedregal", identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/334/2021, la cual fue ejecutada el día uno de noviembre de dos mil veintiuno, por el funcionario público Mauricio Arnoc Sonck Patiño, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien adujo ser propietario del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció el carácter de propietario del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas señaladas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/334/2021

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 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, 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, 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, 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 del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, 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 con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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: -----

"PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL LUGAR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA, SOLICITÓ LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE ENCONTRABA EN EL INMUEBLE DE MERITO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA Y REFIERE SER LA ENCARGADA, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y NOS PERMITE EL ACCESO PARA LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA AL INMUEBLE, EL CUAL COINCIDE PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA; OBSERVO SE TRATA DE UN INMUEBLE DE BARRA FRONTAL A BASE DE PIEDRA Y CON ACCESO PORTON DE MADERA, EN PARTE



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/334/2021

FRONTAL DEL INMUEBLE EN EXTERIOR SE ADVIERTE UN ARREMETIMIENTO DONDE SE ADVIERTE UN VEHÍCULO ESTACIONADO Y CUATRO MESAS CON SOMBRILLAS, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN PATIO CON CUATRO VEHICULOS ESTACIONADOS, UNA EDIFICACION A DESNIVEL YA QUE SE ENCUENTRA EN PENDIENTE DE DOS NIVELES DONDE ADVIERTO UNA COCINA, ANTECOMEDOR, COMEDOR, SALA, SANITARIOS, DOS RECAMARAS, CUARTO PARA PERSONAL DEL INMUEBLE, CUARTO DE LAVADO, BIBLIOTECA, ASÍ MISMO ADVIERTO UNA ALBERCA, JARDIN Y UNA ESCALERA QUE DA A UN ACCESO QUE CONECTA A UN INMUEBLE CONTIGUO EL CUAL LA VISITADA REFIERE NO TIENE AUTORIZACIÓN PARA PASAR YA QUE SE TRATA DE OTRO PREDIO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES INCISOS: A) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE BORDA FRONTAL A BASE DE PIEDRA Y CON ACCESO PORTON DE MADERA, EN PARTE FORNTAL EN EXTERIOR SE ADVIERTE UN ARREMETIMIENTO DONDE SE ADVIERTE UN VEHÍCULO ESTACIONADO Y CUATRO MESAS CON SOMBRILLAS A DICHO DE LA VISITADA CORRESPONDE AL RESTAURANTE QUE SE ENCUENTRA EN UN PREDIO CONTIGUO DENOMINADO TETETLAN, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN PATIO CON CUATRO VEHICULOS ESTACIONADOS, UNA EDIFICACION DE DOS NIVELES A DESNIVEL YA QUE SE ENCUENTRA EN PENDIENTE, DONDE ADVIERTO UNA COCINA, ANTECOMEDOR, COMEDOR, SALA, SANITARIOS, DOS RECAMARAS, CUARTO DE LAVADO, BIBLIOTECA Y CUARTO DE SERVICIO, ASÍ MISMO ADVIERTO UNA ALBERCA Y JARDIN, 2-. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN, ADVIRTIENDO ENSERES PROPIOS DEL HOGAR, 3- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR ES DE ESTACIONAMIENTO Y UN AREA CON CUATRO MESAS CON SOMBRILLAS, 4-. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS (2276) METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE TRES MIL TREINTA Y CINCO (3035) METROS CUADRADOS DE USO HABITACIONAL, NO OBSTANTE EN FRENTE DEL PREDIO AL EXTERIOR EN ARREMETIMIENTO SE ADVIERTE EN UNA SUPERFICIE DE VEINTICUATRO (24) METROS CUADRADOS, CUATRO MESAS CON SOMBRILLA QUE HA DICHO DE LA VISITADA SON PARA USO DEL RESTAURANTE UBICADO EN UN INMUEBLE CONTIGUO CON DENOMINACIÓN TETETLAN, 5-. UBICADO ENTRE LAS CALLES DE CASCADA Y GRANIZO, LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA, LA CUAL CORRESPONDE A LA CALLE CON CASCADA ES DE NOVENTA (90) METROS LINEALES, A-. AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, B-. AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA Y NÚMERO OFICIAL, C-. AL MOMENTO NO EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EMITIDO POR LA ALCALDÍA ALVARO OBREGON" (sic).

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó un inmueble de dos niveles, constituido por una cocina, antecomedor, comedor, sala, sanitarios, dos recamaras, cuarto de lavado, biblioteca y cuarto de servicio, así mismo, advirtió una alberca y jardín, en dónde el aprovechamiento es destinado a casa habitación con enseres propios del hogar; en una superficie total del predio de dos mil doscientos setenta y seis metros cuadrado, (2276 m²) y tres mil treinta y cinco metros cuadrados (3,035.00 m²) de aprovechamiento, medidas que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosh GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no fue exhibida documentación 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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/334/2021

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.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.

Toda vez que la persona especializada en funciones de verificación asentó que al momento de la visita de verificación observó un inmueble de dos niveles, constituido por una cocina, antecomedor, comedor, sala, sanitarios, dos recamaras, cuarto de lavado, biblioteca y cuarto de servicio, así como, una alberca y jardín, en dónde el aprovechamiento es destinado a casa habitación con enseres propios del hogar, esta autoridad no advierte la realización de ninguna actividad regulada en las materias competencia de este Instituto, por lo que no se cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, que para el caso de desarrollar alguna actividad o ejecute una obra, las realice en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de su competencia, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en avenida de Las Fuentes, número ciento ochenta A (180 A), colonia Jardines del Pedregal, código postal cero mil novecientos (01900), demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.



INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/334/2021

-RESUELVE

en el domicilio ubicado en/



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/334/2021

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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.- 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 por duplicado al calce 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. —

Revisó
LIC. PAOLA BERNICE SOLANO GARCÍA
DK

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.