



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/423/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Margil, número nueve (9), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintiuno de junio 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/423/2022, la cual fue ejecutada el día veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Juárez Mora Miguel Ángel, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 veintitrés de junio de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2393/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El siete de julio de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veintitrés de junio al seis de julio 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.- 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 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

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/423/2022

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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, 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: -----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN UBICADO EN CALLE MARGIL NÚMERO 9, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO CERCIORADO DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, ACTO SEGUIDO ME IDENTIFICO CON LA PERSONA RESPONSABLE AL MOMENTO SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADOR, SIENDO ATENDIDO EN ESTE MOMENTO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE, MISMO QUE EXHIBE IDENTIFICACIÓN, PERSONA QUE ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON FACHADA DE PIEDRA VOLCÁNICA, INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE DIVERSOS LOCALES COMERCIALES DE VENTA DE ROPA Y TELAS AL INTERIOR SE ADVIERTE PATIO CENTRAL CON VEGETACIÓN ASÍ MISMO SE ADVIERTE UNA CARPA SOBRE PUESTA QUE RESGUARDA CAJAS DE CARTÓN, EN LOS NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL ASÍ COMO BODEGAS DE TELA. DE DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. INMUEBLE PREEXISTENTE CON FACHADA DE PIEDRA VOLCÁNICA, INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE DIVERSOS LOCALES COMERCIALES DE VENTA DE ROPA Y TELAS AL INTERIOR SE ADVIERTE PATIO CENTRAL CON VEGETACIÓN ASÍ MISMO SE ADVIERTE UNA CARPA SOBRE PUESTA QUE RESGUARDA CAJAS DE CARTÓN, EN LOS NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL ASÍ COMO BODEGAS DE TELA. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO. AL MOMENTO DE LA PRESENTE ACTA NO SE ADVIERTE TRABAJO CONSTRUCTIVO EN DESARROLLO, NO SE ADVIERTEN TRABAJADORES NI MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SE ADVIERTE USO COMERCIAL CON GIRO DE VENTA DE ROPA, VENTA DE TELAS, BODEGAS DE TELA Y USO HABITACIONAL. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. TRES NIVELES, DISTRIBUIDOS EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. 5. EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/423/2022

MOMENTO SE ADVIERTEN ÚNICAMENTE TRES VIVIENDAS DE USO HABITACIONAL 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LAS MISMAS 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 1102 M2 (MIL CIENTO DOS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE DESPLANTE. 752M2 (SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) C) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 14.4M (CATORCE PUNTO CUATRO METROS) D) ALTURA DE ENTRE PISOS. 3.7M (TRES PUNTO SIETE METROS) E) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 2023M2 (DOS MIL VEINTITRÉS METROS CUADRADOS) F) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. NO SE ADVIERTEN SÓTANOS. G) NO EXISTE SEMISOTANO H) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO EXISTE SUPERFICIE BAJO NIVEL DE BANQUETA. I) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO. NO CUENTA CON SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO. 8. SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL DEPARTAMENTO 5. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE DEPARTAMENTO 5. 9. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. AL MOMENTO NO EXISTE TRABAJO DE OBRA, MATERIALES NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 10. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE EMILIANO ZAPATA Y REPÚBLICA DE GUATEMALA A CUARENTA Y SEIS METROS DE ESTÁ ÚLTIMA. 11. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE HACIA LA VIALIDAD. 29M (VENINTINUEVE METROS). POR LO QUE RESPECTA A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS. A.-, B.-, C.-, D.- Y D.- NO SON EXHIBIDOS AL MOMENTO.

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó un inmueble de planta baja y dos niveles superiores, observando en planta baja diversos locales con venta de ropa y telas, y al interior de este, un patio central con una carpa sobrepuesta en la que se resguardan cajas de cartón, y en los niveles superiores se advirtió el uso habitacional, así como de bodegas de tela, sin que se observasen trabajos de tipo constructivo en desarrollo, ni tampoco trabajadores o materiales de construcción, siendo así que el aprovechamiento observado por el personal especializado fue el de uso comercial con giro de venta de telas y ropa, bodega de tela y uso 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, 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, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación entre otras cosas, señaló en el acta de visita de verificación que: "INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA,..., EN LOS NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL ASÍ COMO BODEGAS DE TELA... AL MOMENTO DE LA PRESENTE ACTA NO SE ADVIERTE TRABAJO CONSTRUCTIVO EN DESARROLLO, NO SE ADVIERTEN TRABAJADORES NI MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SE ADVIERTE USO COMERCIAL, CON GIRO DE VENTA DE ROPA, VENTA DE TELAS, BODEGAS DE TELA Y USO HABITACIONAL..." (sic), por lo anterior, y derivado que del análisis realizado al acta de visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/423/2022

verificación no se puede concluir de manera fehaciente en cuál de los niveles superiores se desarrolla el uso de bodega; este hecho imposibilita a esta autoridad emitir un pronunciamiento objetivo respecto del cumplimiento o incumplimiento de 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 del Distrito Federal en Cuauhtémoc, en términos del artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 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 en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento.

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

Q
A

[Firma]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/423/2022

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 a la Persona Propietaria y/o Poseedora y/o Titular del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Margil, número nueve (9), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, 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.-----

DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA

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

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO