



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2023

En la Ciudad de México, a veintiséis de junio de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tonalá número 20 (veinte), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintinueve del mismo mes y año, por Leslie Sunashi Silva Herbert, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el doce de junio de dos mil veintitrés mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0838/2023, signado por la Directora Ejecutiva de Verificación Administrativa.

2.- Posteriormente, el trece de junio de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del treinta de mayo al doce de junio de dos mil veintitrés; transcurrió el plazo 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 plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento en cita.

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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2023

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 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: -----

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASÍ COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON NÚMERO EN FACHADA DEL INMUEBLE, NOS ATIENDE EL C. [REDACTED] QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y NOS PROPORCIONA TODAS LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE DILIGENCIA. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE CANTERA COLOR GRIS Y PUERTA DE MADERA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA EN PLANTA BAJA UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, UN JARDÍN, MÓDULOS SANITARIOS, UN ESPACIO DE RECEPCIÓN O LOBBY, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN ESPACIOS PROPIOS DE UNA CASA HABITACIONAL TALES COMO ÁREA DE COMEDOR, SALA, BIBLIOTECA, RECÁMARA, ANTECOMEDOR, COCINA Y EN EL ÚLTIMO NIVEL SE OBSERVA OTRA ÁREA DE SALA, COMEDOR, COCINA, RECÁMARAS Y UNA TERRAZA, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN, 3.- NO SE OBSERVA NINGUNA ACTIVIDAD AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 696 M² (SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EN SU CASO EXTERIOR ES CASA HABITACIÓN 696 M² (SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) 5. LAS ENTRE CALLES SON DURANGO E INSURGENTES SUR, SIENDO DURANGO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA METROS (30 M). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE A) CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 155 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, B) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C) AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO.-----

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de planta baja y dos niveles, fachada de cantera color gris y puerta de madera, al interior advirtió en planta baja estacionamiento, jardín, módulos sanitarios, área de recepción o lobby; en primer nivel comedor, sala, biblioteca, recámara, antecomedor y cocina, y en último nivel sala, comedor, cocina, recámaras y terraza, observando un aprovechamiento de "casa habitación", en una superficie del predio y destinada al aprovechamiento de 696 m² (seiscientos noventa y seis metros cuadrados). -----

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 se exhibió ninguna. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

s:1a. LI/2008	anario Judicial de la Federación y su Gaceta	ena Época	197 185 de 353
nera Sala	o XXVII, Junio de 2008	392	s 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.- Considerando que el trece de junio de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, 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, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales haya que realizar pronunciamiento alguno. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

"[...] EN PLANTA BAJA UN AREA DE ESTACIONAMIENTO, UN JARDÍN, MODULOS SANITARIOS, UN ESPACIO DE RECEPCIÓN O LOBBY, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN ESPACIOS PROPIOS DE UNA CASA HABITACIONAL TALES COMO AREA DE COMEDOR, SALA, BIBLIOTECA, RECAMARA, ANTECOMEDOR, COCINA Y EN EL ÚLTIMO NIVEL SE OBSERVA OTRA AREA DE SALA, COMEDOR, COCINA, RECAMARAS Y UNA TERRAZA, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN, [...]" (SIC) -----

Visto lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación y considerando que de manera medular refirió que en el inmueble visitado observó el aprovechamiento de casa habitación sin la ejecución de intervenciones recientes o en proceso, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el desarrollo de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, y en consecuencia realizar una calificación de manera objetiva del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita que nos ocupa, 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." -----

RESUELVE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2023

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 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 interesada 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.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Tonalá número 20 (veinte), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México. -----

SEXTO.- 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. -----

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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. Luis Fernando Lemus Reyes

RJRM