



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/489/2023

En la Ciudad de México, a diez de agosto de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Camelia número 319 (trescientos diecinueve), colonia Florida, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01030 (cero mil treinta), Ciudad de México; mismo que se identificó mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día veinticuatro de mayo del dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto el oficio PAOT-05-300/300-04887-2023, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial en la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por medio del cual solicita realizar una visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento, por cuanto hace al cumplimiento de la superficie de área libre. -----

2.- Con fecha dos de junio 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 cinco del mismo mes y año, por el servidor público Arturo Gil Mediana, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis del mismo mes y año, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3383/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- El dieciséis de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente y el interés de su representada en el presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano nombrado en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el doce de julio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/489/2023

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, 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, así como 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 Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Florida publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de enero de mil novecientos noventa y tres, ratificado el 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 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 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 constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/489/2023

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:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constitución plana y legalmente registrada, el propietario explica el motivo de su presencia y brinda la facilidad para llevar a cabo la diligencia al interior, observo un predio en el cual al momento hay tres viviendas terminadas a las cuales no tenemos acceso ya que los propietarios no están y cuentan con dos viviendas en proceso de acabados, todas las viviendas de 9 semisótano, planta baja y un nivel, al momento observo diez trabajadores más encargados en total de 15 al momento, todas las viviendas tienen acceso en avance de un acceso peatonal, cuentan con área privada:

1- El predio de con cinco viviendas tres acabadas y entregadas y dos en etapa de construcción (acabados, plafón en losa, yeso en muro y preparación de piso para recibir el agua de madura, todos de planta baja, un nivel y semisótano.

2- El aprovechamiento observado es de Casa Habitación (con tres viviendas) y Dña (acabados) en dos viviendas.

3- El número de niveles planta baja y un nivel con semisótano.

4- Ten cinco viviendas al momento tres terminadas y dos en acabados.

5- Se tiene acceso a dos viviendas cada una con una superficie de 377 m² (trescientos setenta y siete metros cuadrados).

6- Medida con:

1- predio - 1680 m² (mil seiscientos ochenta metros cuadrados) correspondiente a la que se tiene acceso 754 m² (setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados).

2- superficie área libre 263 m² (doscientos sesenta y tres metros cuadrados) del predio tenemos acceso.

3- superficie que tenemos acceso 377 m² (trescientos setenta y siete metros cuadrados).

4- superficie total construida sobre muelle banqueta: 754 m² (setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados).

5- altura máxima 2.91 m (dos puntos noventa y uno).

6- altura total 5.82 m (cinco puntos ochenta y dos).

7- Se observa un semisótano con una altura a nivel de banqueta de 0.95 m (noventa y cinco centímetros).

8- 377 m² de construcción de semisótano (trescientos setenta y siete metros cuadrados).

9- vivienda con restricciones a colindancia de dimensiones 3.75 m².

10- 25 cm en la parte posterior y una colindancia de 25 centímetros.

11- toda el área permisible de área libre se encuentra desplantada a 0.95 centímetros sin estar sobre el semisótano.

12- indique entre que calles está el inmueble Vite Alessio y Oliva está a cero metros ya que ha desaparecido.

13- frente de 42 m (cuarenta y dos metros).

Para el objeto y alcance se describe en apartado correspondiente

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación de manera medular observó un predio en el que en su interior se advirtieron 5 (cinco) viviendas constituidas por semisótano, planta baja y 1 (un) nivel, de las cuales tres se encuentran terminadas y entregadas sin poder tener acceso a ellas, las dos restante se encuentran en etapa de construcción (acabados, plafón en losa, yeso en muro y preparación de piso para recibir



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/489/2023

duela de madera), con 15 (quince) trabajadores, todas las vivienda tienen comunicación a través de un acceso peatonal y cuenta con área jardinada, señalando el aprovechamiento de habitacional en tres viviendas y obra (acabados) en dos viviendas; en relación a las mediciones obtenidas al momento de la diligencia, es de señalar que no fue posible obtener la totalidad de las superficies con las que cuenta el inmueble verificado toda vez que no se tuvo acceso a la totalidad del mismo.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

Exhibo Constancia de Alincamiento y lo número oficial con folio 45-9-2020 para domicilio de amovito, de fecha 03 de Diciembre de 2020, con sello de recepción de ventanilla única de 19 noviembre 2020 con superficie de 1717.32 m². Exhibo Certificado Único de Verificación de Uso del Suelo folio 14280-BICAHÉZ1 de fecha 13 de Agosto de 2021 para domicilio de amovito, uso de suelo HU (Habitacional Unifamiliar) HU/9/55, superficie de predio 1717.17 m², área libre 999.41 m² superficie máxima de construcción 2,318.11 m², vigencia no indica.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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: LI/2008 | 1a. 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación señaló en el acta de visita de verificación que el inmueble visitado cuenta con 5 (cinco) viviendas de las cuales solo tuvo acceso a 2 (dos) de ellas, advirtiendo lo siguiente:

"... 5-Se tiene acceso a dos viviendas (...), 6- Mediciones: (...) b- construida a la que se tiene acceso 754 m² (setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), c- Superficie área libre 263 m² (doscientos sesenta y tres metros cuadrados) del área que tenemos acceso, (...) desplante que tenemos acceso 377 m² (trescientos setenta y siete metros cuadrados), (...)" [Sic].



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/489/2023

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación no tuvo acceso a la totalidad del inmueble visitado, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, particularmente por lo que respecta a las superficies de área libre y desplante, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.

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, 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 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 y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/489/2023

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.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] o a través del ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] -----

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, 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. Brenda Tepozotlan Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.