



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Mariano Matamoros, numero ciento cuarenta y cuatro (144), interior once A (11), colonia las Huertas, demarcación territorial La Magdalena Contreras, código postal diez mil novecientos veinte (10920), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa; y:-----

-----**RESULTANDO**-----

1.- En fecha diecinueve de junio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/547/2023, la cual fue ejecutada el veinte del mismo mes y año, por Erick Daniel Galindo Martínez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; instrumentos que entre otros documentos fueron remitidos por el Director Ejecutiva de Verificación Administrativa mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/0931/2023, recibido en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha veintiuno de junio de dos mil veintitrés.-----

2.- En fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día veintiuno de junio al cuatro de julio 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 término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en los siguientes términos; y:-----

-----**CONSIDERANDO**-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2023

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.-----

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 la Magdalena Contreras del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiocho de enero de dos mil cinco, 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, 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 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CON EL PROPÓSITO DE DAR PRÁCTICA A LA ORDEN DE VISITA ME HE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE MÉRITO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DEL EXPEDIENTE AL RUBRO, EN CALLE MARIANO MATAMOROS NÚMERO 144, INTERIOR 11 A, COLONIA LAS HUERTAS, ALCALDÍA LA MAGDALENA CONTRERAS, CÓDIGO POSTAL 10920, CIUDAD DE MÉXICO, CON CUENTA CATASTRAL [REDACTED] UNA VEZ EN EL DOMICILIO SEÑALADO PROCEDO A REALIZAR EL LLAMADO CORRESPONDIENTE DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN LA ORDEN DE VISITA, RESPONDIENDO A DICHO LLAMADO LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA PROPIETARIA, DICHA PERSONA ME RECIBE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO, ACTO SEGUIDO PROCEDO A INGRESAR AL INMUEBLE CON LA AUTORIZACIÓN DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA PRESENTE Y HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE DERIVADO DEL RECORRIDO REALIZADO EN COMPAÑÍA DE LA PERSONA VISITADA Y SUS TESTIGOS: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES, FACHADA COLOR BLANCO, ACCESO VEHICULAR COLOR NEGRO Y NÚMERO VISIBLE SOBRE LA FACHADA, DICHO INMUEBLE CUENTA CON ÁREA LIBRE QUE SIRVE COMO PATIO, UNA TERRAZA, SALA, COMEDOR, HABITACIONES Y BAÑOS, AL MOMENTO EN DICHO INMUEBLE SOLO OBSERVO EL USO HABITACIONAL DEL INMUEBLE POR LAS CARACTERÍSTICAS ANTES DESCRITAS Y POR QUE CUENTA CON LOS MUEBLES PARA TAL DESTINO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350 M2). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE CUATROCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (490 M2). 4.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE SEGUNDA MATAMOROS Y CHABACANO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINAMAS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE OCHENTA METROS (80 M). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO. -----

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación de manera medular señaló que el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de 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, se presumen 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2023

II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente:-----

"[...] 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES, FACHADA COLOR BLANCO, ACCESO VEHICULAR COLOR NEGRO Y NÚMERO VISIBLE SOBRE LA FACHADA, DICHO INMUEBLE CUENTA CON ÁREA LIBRE QUE SIRVE COMO PATIO, UNA TERRAZA, SALA, COMEDOR, HABITACIONES Y BAÑOS, AL MOMENTO EN DICHO INMUEBLE SOLO OBSERVO EL USO HABITACIONAL DEL INMUEBLE POR LAS CARACTERISTICAS ANTES DESCRITAS Y POR QUE CUENTA CON LOS MUEBLES PARA TAL DESTINO.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL[...]" (sic).-----

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble que cuenta con área libre que sirve como patio, una terraza, sala, comedor, habitaciones y baños, en el que se observó un aprovechamiento de uso habitacional, sin que al momento de la visita se haya advertido la ejecución de algún trabajo de intervención reciente o de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.--

No obstante lo anterior, se conmina a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora, para que en el supuesto de que desarrolle alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, se apegue a los aprovechamientos que se encuentran permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación de La Magdalena Contreras del Distrito Federal vigente. -----

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 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2023

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.- 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Mariano Matamoros, numero ciento cuarenta y cuatro (144), interior once A (11), colonia las Huertas, demarcación territorial Magdalena Contreras, código postal diez mil novecientos veinte (10920), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa.-----

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. A. MONSERRAT CASTILLO GANDARILLA.

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.

SIN TEXTO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN
DIRECCIÓN DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA