



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2023

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

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Camino de los Viveros, número sesenta y tres Bis (63 Bis), colonia Lomas Estrella Primera Sección, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil ochocientos ochenta (09880), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintisiete de julio 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 treinta y uno del mismo mes y año, por Azucena Hernández Zúñiga, 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el cuatro de agosto de dos mil veintitrés, mediante el número de oficio identificado INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4786/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El quince de agosto de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del uno al catorce de agosto del mismo año; 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 citado Reglamento. -----

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2023

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. -----

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 Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el dos de octubre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Campestre Estrella" divulgado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de septiembre de mil novecientos noventa y tres, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2023

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, 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: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL, FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y DARLO POR CIERTO LA VISITADA LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA. ASI COMO LA FILMACIÓN, PERMITIENDONOS EL ACCESO DE MANERA VOLUNTARIA PARA LA REALIZACION DE LA PRESENTE. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN PREDIO DE FACHADA EN BLOCK GRIS CON ACCESO METÁLICO NEGRO TIPO PORTÓN VEHICULAR Y PEATONAL CON NÚMERO VISIBLE EN FACHADA "63 BIS", AL INTERIOR SE OBSERVA UN PREDIO CON UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EN AZOTEA SE OBSERVAN CASTILLOS Y MURETES DIVISORIOS, ASI COMO, VARILLAS OXIDADAS, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS DE NINGÚN TIPO Y NO SE OBSERVAN TRABAJADORES EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL SE OBSERVA DE USO HABITACIONAL CON MENAJE PROPIO DE CASA. CUENTA CON EL TERRENO OCUPADO POR CAMIONES Y DOS VEHÍCULOS., EL TERRENO CUENTA CON DIVISIÓN PERÍMETRAL DE LÁMINA ACANALADA VERDE Y BARDA EN LA PARTE POSTERIOR DEL MISMO, EN PLANTA BAJA CUENTA CON UN CUARTO CON BAÑO Y UNA BODEGA. EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA UNA COCINA, BAÑO Y UN CUARTO.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA HABITACIÓN.3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS (2)4.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE UNO (1)5.- EN SU CASO SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE CIENTO DIEZ (110)METROS CUADRADOS6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (954) METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE JO EXHIBE EL DOCUMENTO IDÓNEO. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE (879) METROS CUADRADOSD) SUPERFICIE DE DESPLANTE SETENTA Y CINCO (75) METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL BANQUETACINCO PUNTO SESENTA (5.60) METROS LINEALES. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CIENTO TREINTA (130) METROS CUADRADOS G) ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO SESENTA (2.60) METROS LINEALES DE NIVEL DE PISO TERMINADO A LECHO BAJO DE LOSA. H) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL INMUEBLE, NO SE OBSERVAN SÓTANOS.I) (EN SU CASO) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO OBSERVO SEMISOTANO. J) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA. K) (EN SU CASO) SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO (DIMENSIONES Y SUPERFICIE TOTAL) NO SE OBSERVA CUERPO CONSTRUCTIVO EN LA PARTE POSTERIOR. 7.- INDIQUE ENTRE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE AVENIDA TLAHUAC Y CEDROS SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (288) METROS LINEALESDE DISTANCIA. 8. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE UN SOLO FRENTE SOBRE LA CALLE DE CAMINO DE LOS VIVEROS DE TREINTA (30) METROS. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B DEL APARTADO DOCUMENTAL, NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DELA PRESENTE. -----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble con fachada en block cuyo acceso es por un portón metálico, advirtiendo al interior un cuerpo constructivo conformado de planta baja y un (1) nivel superior, es decir, dos (2) niveles sobre nivel de banqueta en los cuales constató menaje propio de casa habitación, también señaló que la azotea contaba con castillos, muretes divisorios y varillas oxidadas,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2023

sin que durante el desarrollo de la diligencia haya advertido trabajadores y trabajos constructivos de ningún tipo.

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 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, en virtud de que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente señaló que la azotea del cuerpo constructivo constituido por dos (2) niveles sobre nivel de banqueteta que se encuentra al interior del inmueble visitado contaba con castillos, muretes divisorios y varillas oxidadas; 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 la observancia de la altura que tiene permitida conforme a la zonificación aplicable, ya que la medida realizada de la altura del inmueble en cuestión es a partir del nivel de banqueteta a losa terminada, esto es planta baja y primer nivel, sin que de las medidas obtenidas se pueda advertir la altura de los muros divisorios mencionados, 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 a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2023

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 verificado.

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 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 Camino de los Viveros, número sesenta y tres Bis (63 Bis), colonia Lomas Estrella Primera Sección, demarcación territorial Iztapalapa, código postal



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL PERIÓDICO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2023

cero nueve mil ochocientos ochenta (09880), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita que nos ocupa.-----

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, 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 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA