



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/806/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Salvador Díaz Mirón número 296 (doscientos noventa y seis), Piso 3 (tres), Colonia Agricultura, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11360 (once mil trescientos sesenta), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha doce de octubre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por la servidora pública Paulina Pérez Jiménez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4637/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- El día veintisiete de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria y coposeedora del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha uno de noviembre del mismo año, en el que se previno a la promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El veintiocho de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como inspeccionada del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha uno de noviembre del mismo año, en el que se previno a la promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- Con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, se dictó acuerdo en el que se tuvo por desahogado en tiempo y forma el escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el día quince del mismo mes y año, por la ciudadana [REDACTED] asimismo, se le tuvo por reconocida su interés en el procedimiento como copropietaria del inmueble visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, sin que existan pruebas por admitir toda vez que del contenido del ocurso en comento se advierte que no fue ofrecida prueba alguna, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- El día diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] recayéndole acuerdo de fecha dieciocho del mismo mes y año, en el que se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención realizada, teniéndose por reconocido su interés en el procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/806/2022

como inspeccionada del inmueble visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, sin que existan pruebas por admitir toda vez que del contenido del recurso en comento se advierte que no fue ofrecida prueba alguna, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

6.- El doce de diciembre de dos mil veintidós, 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] copropietaria del inmueble visitado, el cual se nombra también como representante común ya que figura en primer término en autos, indicándose que no existen pruebas por desahogar toda vez que no fue ofrecida prueba alguna, tal y como quedó asentado mediante acuerdo del día dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, turnando el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/806/2022

transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIO CITATORIO, CERCIORADA DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, NÚMERO OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOY ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA VISITA DE VERIFICACIÓN, PERSONA CON LA QUE ME IDENTIFICO, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. HAGO RECORRIDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES NIVELES SUPERIORES Y AZOTEA, FACHADA BEIGE CON ANARANJADO, NÚMERO EXTERIOR VISIBLE, HACE ESQUINA CON AVENIDA DE LOS MAESTROS, EN DONDE EN LAS ESCALERAS DEL SEGUNDO NIVEL, HAY UNA PUERTA METÁLICA CON CRISTAL, QUE COMUNICA A LAS ESCALERAS PARA SUBIR AL PISO TRES, EN DONDE ADVIERTO DOS ENTRADAS, LA PRIMERA DEL LADO DERECHO EN SU INTERIOR CUENTA CON UN SANITARIO, SEÑALIZADO PARA HOMBRES Y MUJERES, UN CUARTO CON RACKS METÁLICOS Y CUATRO CUARTOS MÁS, DE LOS CUALES NO TUVE ACCESO A TRES, SOLO A UNO EN DONDE ADVIERTO UN COLCHÓN; HAY UN ÁREA COMÚN CON UNA MESA CON SILLAS Y UNA PUERTA METÁLICA CON CRISTALES QUE COMUNICA AL ÁREA DE AZOTEA; EN LA SEGUNDA ENTRADA SE OBSERVA UN ÁREA DE COCINA, ASÍ COMO CUATRO CUARTOS, LOS CUALES AL MOMENTO NO SE TUVO ACCESO Y UN SANITARIO. SE OBSERVA A UNA PERSONA DEL SEXO MASCULINO QUE SALE DEL INTERIOR DE UNO DE LOS CUARTOS, HACIENDO USO DE LAS INSTALACIONES, EN ESPECÍFICO DE LA COCINA, PREPARANDO ALIMENTOS. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PISO 3, ES DE USO HABITACIONAL POR LO DESCRITO ANTERIORMENTE, AUNQUE SOLAMENTE SE HAYA TENIDO ACCESO A UNO DE LOS CUARTOS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PISO 3 DEL INMUEBLE VISITADO ES DE 136.42 M2 (CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 136.42 M2 (CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS). 4.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE LAURO AGUIRRE Y AVENIDA DE LOS MAESTROS, HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, EMITIDO POR LA ALCALDÍA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un inmueble conformado de 3 (tres) niveles superiores; en el piso 3 (tres) en el interior se localizan dos entradas, la primera se advierte un sanitario, un cuarto con rack metálicos y 4 (cuatro) cuartos de los cuales solo se tuvo acceso a uno de ellos habiendo en su interior un colchón, un área común con mesa y sillas; en la segunda entrada se observa área de cocina, 4 (cuatro) cuartos sin tener acceso a ellos, así como un sanitario, señalando que el aprovechamiento que se desarrolla en el tercer piso es de habitacional, en una superficie de 136.42 m² (ciento treinta y seis punto cuarenta y dos metros cuadrados); la cual se determinó utilizando cinta métrica marca Truper de 15 m (quince metros).

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/806/2022

Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: -----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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.- 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 adscrita a este Instituto mediante el acta de visita de fecha catorce de octubre de dos mil veintidós. -----

Visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no advertir durante el desarrollo de la diligencia alguna actividad regulada competencia de este Instituto diversa al habitacional, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se ejerzan únicamente los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable al mismo, y que estos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto por el que se aprueba el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano. -----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a las ciudadanas [REDACTED] ambas de apellido [REDACTED] copropietaria e inspeccionada respectivamente del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad, esta se apegue a los usos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa. -----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de los escritos de observaciones de fechas veintisiete y veintiocho de octubre de dos mil veintidós, firmados por las ciudadanas [REDACTED] ambas de apellido [REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/806/2022

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO** de esta 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.-----

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [REDACTED]-----

SEXTO.- Asimismo notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [REDACTED]-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/806/2022

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma por triplicado, 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. Brenda Tepezotlan Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Arellano Jessica Rivero Cruz