



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/911/2022

En la Ciudad de México, a siete de febrero de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Zacatecas, número ciento noventa y cinco (195), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, códigos postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El catorce de noviembre de dos mil veintidós, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, la cual fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por Julio García Loera, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas el diecisiete de noviembre de dos mil veintidós en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5390/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser propietario del inmueble visitado, mediante el cual señaló domicilio y personas para oír y recibir notificaciones, formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de la orden de visita de verificación y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de fecha uno de diciembre de dos mil veintidós, previniendo por una sola vez al promovente a efecto de que acreditara fehacientemente su interés en el procedimiento en que se actúa, pues el documento exhibido con dicha intención se presentó en copia simple.

3.- El día quince de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual desahogó la prevención señalada en el párrafo que antecede; recayéndole acuerdo de fecha tres de enero de dos mil veintitrés y en el que se tuvo por acreditado el interés del promovente en el presente procedimiento, teniéndole por autorizado domicilio y personas para oír y recibir notificaciones, señalando hora y fecha para el desarrollo de la audiencia de ley y por ofrecidas las pruebas.

4.- El veintitrés de enero de dos mil veintitrés se desarrolló la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] desahogándose las pruebas exhibidas y en la etapa de alegatos el promovente los realizó de forma verbal y por escrito, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/911/2022

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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 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 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, de la Ley 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 dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/911/2022

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:-----

1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA BLANCA, CON PORTON DE ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL NEGRO CON GRIS, Y UN LOCAL COMERCIAL CON ACCESO INDEPENDIENTE DESDE VIA PUBLICA, COLOR NEGRO, DONDE SE OBSERVA LA VENTA DE JOYERIA, AL INTERIOR, SE OBSERVA QUE CUENTA CON PLANTA BAJA Y UN NIVEL UN PATIO AL FRENTE, Y POSTERIORMENTE UNA SALA CON BARRA Y CONTRABARRA, AL MOMENTO SIN ALIMENTOS O BEBIDAS, SUBIENDO UNAS ESCALERAS LATERALES SE LLEGA A UN AREA DONDE SE OBSERVAN ENSERES DE COCINA, COMO PLANCHA, TARJAS, REFRIGERADORES, LOS CUALES SE ENCUENTRAN EMPLAYADOS SIN ESTAR EN FUNCIONAMIENTO, TAMBIEN HAY UN AREA DE SHOW ROOM CON ROPA Y SANITARIOS, DETRAS DE ESTAS AREAS SE OBSERVA EL RESTO DEL PREDIO COMO UNA NAVE INDUSTRIAL CON USO DE OFICINAS DE DISEÑO, CON PERSONAL LABORANDO, ASI COMO SALA DE JUNTAS. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA NINGUN TIPO DE INTERVENCION, TRABAJOS DE CONSTRUCCION U OBRAS DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN O INSTALACIÓN. 3. SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON VENTA DE JOYERIA, OFICINAS, ALMACENAMIENTO DE MOBILIARIO DE COCINA, Y SHOW ROOM CON ROPA, 4. SE OBSERVA PLANTA BAJA Y UN NIVEL, ASI COMO UN AREA TIPO NAVE INDUSTRIAL, SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 5. NO SE OBSERVA NINGUNA VIVIENDA AL INTERIOR, 6. NO SE OBSERVA NINGUNA VIVIENDA AL INTERIOR, 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES, A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, 356.00M2, (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION, NO POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA, C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE, 34.50M2, (TREINTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 321.50M2 (TRESCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 7.00M (SIETE METROS), F) ALTURA DE ENTREPOSOS, EN PLANTA BAJA 3.00M (TRES METROS), PRIMER NIVEL 4.00M (CUATRO METROS). 8. NO SE OBSERVA PROTECCION A COLINDANCIAS, SIN OBSERVARSE TRABAJOS DE OBRA EN PROCESO. 9. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MONTERREY Y TONALA, A UNA DISTANCIA DE 30.00M (TREINTA METROS) DE LA ESQUINA MAS PROXIMA, 10. EL FRENTE TIENE 9.00M (NUEVE METROS), RESPECTO A LOS APARTADOS, A, B., Y C., REFERENTES A DOCUMENTOS, AL MOMENTO NO SE EXHIBEN..-----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble con portón de acceso vehicular y peatonal y un local comercial en el que se observa la venta de joyería, al interior se advierte planta baja y un nivel, observando enseres de cocina sin funcionamiento, señalando además que al momento de la diligencia no se observan intervenciones o trabajos de construcción, ampliación, modificación o instalación en el inmueble visitado.-----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación. -----

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)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/911/2022

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, visto lo asentado en el acta de visita de verificación por la persona especializada en funciones de verificación, es oportuno retomar lo siguiente:

"... Se trata de un inmueble con fachada blanca y portón de acceso vehicular y peatonal... y un local comercial con acceso independiente... donde se observa la venta de joyería, al interior se observa que cuenta con planta baja y un nivel... subiendo unas escaleras laterales se llega a un área donde se observan enseres de cocina, como plancha, tarjas, refrigeradores, los cuales se encuentran empleados sin estar en funcionamiento... detrás de estas áreas se observa el resto del predio como una nave industrial con uso de oficinas de diseño... Al momento de la presente no se observa ningún tipo de intervención, trabajos de construcción u obras de ampliación, modificación o instalación" (sic).

De lo transcrito, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente observó que se trata de un inmueble constituido de planta baja y un nivel, en el que se ubica en planta baja un local comercial con giro de joyería, un área donde se observan enseres de cocina los cuales están sin funcionamiento y detrás de esas áreas una nave industrial con uso de oficinas de diseño, sin que se haga mención de las superficies utilizadas para dichos aprovechamientos, además señaló que al momento de la visita no se observaron trabajos de construcción, ampliación, modificación o instalación en el inmueble visitado; por lo que, con los elementos asentados en el acta de visita de verificación esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de desarrollo urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada que para el caso de realizar intervenciones o alguna actividad regulada en el inmueble visitado, las ejecute de conformidad con la zonificación aplicable, particularmente con la Norma de Ordenación número 4 denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como para que atienda lo establecido en los documentos correspondientes emitidos por la autoridad competente.

En ese tenor, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veintiocho de noviembre de dos mil veintidós ni de las pruebas exhibidas y desahogadas en la audiencia de ley, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/911/2022

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 presente 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.-----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/911/2022

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento o a las ciudadanas [REDACTED] autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado [REDACTED]

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 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO