



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1013/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Peralvillo, número 9 (nueve), Colonia Morelos, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06200 (seis mil doscientos), Ciudad de México:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha seis de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día siete 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/5875/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día cinco de enero de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del ocho de diciembre de dos mil veintidós al cuatro de enero del año en curso, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado 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 el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado 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 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, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa.-----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1013/2022

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, 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.

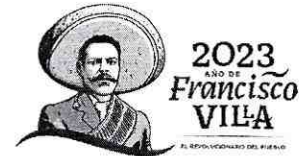
SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 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, 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 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 todas y cada una de las constancias y demás documentos 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, 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 en la parte conducente, lo siguiente:

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADA DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y NÚMERO OFICIAL Y POR ASÍ CONFIRMARLO LA VISITADA, 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, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA, A QUIEN LE EXPLICO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO UN RECORRIDO Y CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE YA PREEXISTENTE, FACHADA BEIGE, NÚMERO VISIBLE EN FACHADA, PUERTA DE ACCESO PEATONAL METÁLICA COLOR CAFÉ, LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA (SIETE), CONSTITUIDO DE DIECINUEVE VIVIENDAS EN SU INTERIOR, ESTA CONSTITUIDO DE CINCO CUERPOS CONSTRUCTIVOS, DOS DE DOS NIVELES A DOBLE ALTURA, QUE SON LOS QUE DAN A LA CALLE PRINCIPAL, UNO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES AL FONDO DEL PREDIO Y LOS OTROS DOS DE UN SOLO NIVEL QUE SE ENCUENTRAN EN LA PARTE CENTRAL DEL PREDIO, EL INMUEBLE TIENE UN PATIO CENTRAL COMO ÁREA COMÚN. CABE HACER MENCIÓN QUE HAY UN ACCESO MARCADO COMO NUEVE BIS, QUE COMUNICA A LA PLANTA ALTA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL, DONDE SE ENCUENTRAN LOS LOCALES COMERCIALES. 2. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SE ESTEN LLEVANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ALGUNO DE LOS INTERIORES, NO ADVIERTO TRABAJADORES, NI MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, DESDE EL ÁREA COMÚN DEL PREDIO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL, CON LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE DA HACIA LA CALLE. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA DE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS QUE DAN HACIA CALLE SON DOS, DEL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE ESTA AL FONDO DEL PREDIO SON TRES NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y UN SOLO NIVEL DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA EN LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CENTRALES. 5.- DIECINUEVE VIVIENDAS Y SIETE LOCALES COMERCIALES. 6.- NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, YA QUE NO TUVE ACCESO A ELLAS, ÚNICAMENTE AL LAS ÁREAS COMUNES. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 2400 M2 (DOS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS). B) NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, TODA VEZ QUE NO ME MUESTRAN NINGÚN DOCUMENTO. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 450 M2 (CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1950 M2 (MIL NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 12 M (DOCE METROS). F) LA ALTURA DE ENTREPISOS NO LA PUEDO DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS, ÚNICAMENTE A LAS ÁREAS COMUNES. 8.- NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES. 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ESTANQUILLO Y LIBERTAD, SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 60 M (SESENTA METROS). 10.- EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 28 M (VEINTIOCHO METROS). EL VISITADO NO EXHIBE, NINGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- VISTO BUENO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó un inmueble preexistente, con número visible en fachada de color beige, en la planta baja siete locales comerciales, cinco cuerpos constructivos, dos de dos niveles a doble altura que dan a la calle principal, uno de planta baja y dos niveles



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1013/2022

superiores al fondo del predio y los otros dos de un solo nivel que se encuentran en la parte central del predio con diecinueve viviendas en su interior, al momento no se advirtieron trabajos de construcción en alguno de los interiores, ni trabajadores, ni materiales de construcción; el aprovechamiento observado al interior del inmueble es "Habitacional con locales comerciales en planta baja del cuerpo constructivo que da hacia la calle" con las superficies siguientes: total del predio de 2,400 m², (dos mil cuatrocientos metros cuadrados), área libre 450 m², (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), desplante 1,950 m², (mil novecientos cincuenta metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel de banquetta 12 m (doce metros lineales), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150, ----

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 adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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 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.- Ahora bien, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

(...)

Artículo 29.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1013/2022

de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.

Plazo que transcurrió del ocho de diciembre de dos mil veintidós al cuatro de enero de dos mil veintitrés, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de siete de diciembre de dos mil veintidós.

Visto lo asentado en el acta de visita de verificación respecto que: "... AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SE ESTEN LLEVANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ALGUNO DE LOS INTERIORES, NO ADVIERTO TRABAJADORES, NI MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, DESDE EL ÁREA COMÚN DEL PREDIO...EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL CON LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE DA HACÍA LA CALLE...NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, YA QUE NO TUVE ACCESO A ELLAS "(SIC); en ese sentido, al no advertir la realización de alguna actividad diversa a la habitacional, así como intervenciones ejecutadas y toda vez que no tuvo acceso a las viviendas, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan calificar objetivamente 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve 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.

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, para que en caso de realizar alguna actividad regulada o intervención en el inmueble de mérito, éstas se apeguen a la zonificación y normatividad aplicables al mismo, en términos del Programa Delegacional mencionado con anterioridad.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al ordenamiento legal de referencia, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con 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 procede 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.



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL SEÑOR VETERANO DEL PUEBLO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1013/2022

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 el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Peralvillo, número 9 (nueve), Colonia Morelos, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06200 (seis mil doscientos), Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma 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. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Valia Jessica Rivero