



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1067/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Manuel Ávila Camacho, número 25 (veinticinco), colonia Presidentes, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01290 (mil doscientos noventa), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha catorce 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 dieciséis del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, 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/6091/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día dieciséis de enero de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del dos al trece 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;



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1067/2022

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, 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 Álvaro Obregón, 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:

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO POR EL VISITADO, QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO, ADEMÁS DE COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA. SOY ATENDIDO POR QUIEN SE OSTENTA COMO DEL INMUEBLE A QUIEN LE HICE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUE RESPECTO A SU OBJETO Y ALCANCE, INFORMO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS. EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR SE OBSERVAN EN PLANTA BAJA TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y EN EL PRIMER NIVEL UN DEPARTAMENTO VACÍO PARA USO HABITACIONAL CON UN BAÑO, UNA RECÁMARA, COCINA Y SALA. EXISTE UN PATIO CENTRAL Y EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL SE ADVIERTEN DOS NIVELES, EN LA PLANTA BAJA SE OBSERVA UN BAÑO, Y UNA BODEGA DONDE SE OBSERVAN CARTONES DE CERVEZA, ESTANTES CON VASOS Y PLATOS APILADOS, CINCO MESAS DESMONTABLES Y SILLAS DE PLÁSTICO. EN LA PARTE SUPERIOR DE ESE CUERPO CONSTRUCTIVO, NO TUVE ACCESO, PERO MEDIANTE LAS VENTANAS SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL. EN LOS MUROS PERIMETRALES DEL INMUEBLE SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN RECIENTES QUE CONSISTEN EN LA REPARACIÓN DE GRIETAS, REPELLADO DE MUROS, CAMBIO DE INSTALACIONES HIDRAULICAS DE PVC Y REUBICACION DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS. ADEMÁS SE OBSERVAN TRES VIGAS DE ACERO QUE CRUZAN LA PARTE CENTRAL DEL PATIO, DONDE SE ADVIERTE INSTALADA UNA LONA AL MOMENTO. DICHO PATIO SE ADVIERTE COMO ESTACIONAMIENTO PRIVADO PARA USO DE LA CASA HABITACIÓN CON TRES VEHICULOS Y LLANTAS APILADAS. 2. EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN CON TRABAJOS CONSTRUCTIVOS CONSISTENTES EN LA REPARACION DE MUROS E INSTALACIONES. 3. NO ADVIERTO ACTIVIDAD ALGUNA AL EXTERIOR DERIVADA DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. 4. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 191.07M2 (CIENTO NOVENTA Y UNO PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS) 9) LA SUPERFICIE TOTAL DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DESCRITO ES DE 291.92M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) 5. EL INMUEBLE SE UBICA EN UNA CALLE CERRADA Y LA ESQUINA MAS PROXIMA ES LA AVENIDA LOMAS DE CAPULA A UNA DISTANCIA DE 60 M (SESENTA METROS). RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA ORDEN, A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B.-NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C.- NO EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES. D.- NO EXHIBE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó un inmueble constituido por planta baja y un nivel con dos cuerpos constructivos, en el cuerpo constructivo posterior, en planta baja se observan tres cajones de estacionamiento y en el primer nivel un departamento vacío para uso habitacional, con baño, recámara, cocina y sala, así como un patio central y en el cuerpo constructivo frontal, se observa en planta baja un baño y una bodega donde se encuentran cartones de cerveza, estantes con vasos y platos apilados, cinco mesas desmontables y sillas de plástico, sin tener acceso a la parte posterior, en los muros perimetrales del inmueble se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1067/2022

advierten trabajos de construcción reciente que consisten en la reparación de grietas, repellido de muros, cambios de instalaciones hidráulicas de PVC y reubicación de instalaciones eléctricas, además de tres vigas de acero que cruzan la parte central del patio; precisando que el aprovechamiento observado es de "Casa habitación", desarrollada en una superficie de 291.92 m², (doscientos noventa y uno punto noventa y dos metros cuadrados) la cual se determinó 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 dieciséis 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 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 dos al trece de enero de dos mil veintitrés, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha dieciséis de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1067/2022

correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- Del 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 dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.

Se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación con la cual señaló que: "... EN EL PRIMER NIVEL UN DEPARTAMENTO VACIO PARA USO HABITACIONAL CON UN BAÑO, UNA RECAMARA, COCINA Y SALA...EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN... "(SIC); en ese sentido, al no advertir alguna actividad regulada, competencia de este Instituto, diversa a la habitacional, 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 Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el diez de mayo de dos mil once (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 en el inmueble de mérito, ésta se encuentre dentro de los usos permitidos por la zonificación aplicable 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:

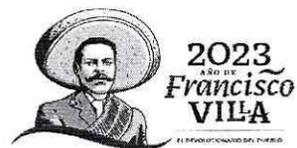
I. La resolución definitiva que se emita.

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.

Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1067/2022

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 Manuel Ávila Camacho, número 25 (veinticinco), colonia Presidentes, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01290 (mil doscientos noventa), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

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. Janet Dionicio Nava.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. María Jessica Rivero Cruz