



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1085/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Oriente 259 número 1 (uno), colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, código postal 08500 (ocho mil quinientos), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha veinte de diciembre 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 veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Paola Michel Ayala Razo, 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/6173/2022, 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 de dos mil veintitrés, 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 para su 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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1085/2022

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 Iztacalco, 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 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 PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EL OFICIO DE COMISIÓN UBICADO EN ORIENTE 259 NÚMERO 1, COLONIA AGRÍCOLA ORIENTAL, ALCALDÍA IZTACALCO, CODIGO POSTAL 08500 Y CERCIORANDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL MAS CERCANA Y EL NÚMERO DEL INMUEBLE, PROCEDO A TOCAR EN REPETIDAS OCASIONES EN LA PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL AL INMUEBLE, SIN QUE NADIE ATIENDA A MI LLAMADO, PREVIO QUE SE DEJO CITATORIO EL DÍA VEINTIUNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS PARA LLEVARSE A CABO LA PRESENTE A LAS 12 (DOCE) HORAS CON 30 (TREINTA) MINUTOS DEL DIA DE HOY VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO; POR LO QUE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE REALIZA DESDE LA VÍA PÚBLICA, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CON FACHADA COLOR NARANJA EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL Y EN PLANTA BAJA COLOR BLANCO; DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE SEÑALA: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CON FACHADA COLOR NARANJA EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL Y EN PLANTA BAJA COLOR BLANCO, EN LA PLANTA BAJA SE OBSERVAN TRES ACCESORIAS, DOS DE ELLAS EN FUNCIONAMIENTO AL MOMENTO, UNA CON GIRO DE FARMACIA DE GENÉRICOS Y LA OTRA CON GIRO DE TALLER MECÁNICO, LA OTRA ACCESORIA SE ENCUENTRA CERRADA EN EL MOMENTO, EN EL PRIMER NIVEL SÓLO SE OBSERVAN VENTANAS, EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA QUE UNA PARTE SE ENCUENTRA CUBIERTA CON UNA TECHUMBRE A DOS AGUAS HECHA A BASE DE PERFILES TUBULARES, CUBIERTA CON HOJAS DE POLICARBONATO, LA PARTE QUE NO SE ENCUENTRA CUBIERTA SE OBSERVA QUE SE LEVANTARON MUROS SOBRE SEGUNDO NIVEL; 2.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES ; 3.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS, TODA VEZ QUE NINGUNA PERSONA ATIENDE LA DILIGENCIA Y NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE ; 4.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINARLO, TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA DILIGENCIA Y NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE; 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) TOMADOS DESDE EL EXTERIOR YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA; B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE ; C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINARLA, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINARLA, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE; E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.5 M (NUEVE PUNTO CINCO METROS LINEALES) TOMADA DESDE EL EXTERIOR; F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINARLA, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE ; G) ALTURA EN ENTREPOSOS NO ES POSIBLE DETERMINARLA, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE; 6.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA, SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE SUR 28 A Y SUR 27, HACIENDO ESQUINA CON SUR 27; 7.- EL INMUEBLE TIENE POR LA CALLE DE SUR 27 UN FRENTE DE 10.5 M (DIEZ PUNTO CINCO METROS LINEALES) Y POR SUR 27 TIENE UN FRENTE DE 15.6 M (QUINCE PUNTO SEIS METROS LINEALES); PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS A Y B, TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA DILIGENCIA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1085/2022

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación realizó la visita en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el exterior un inmueble conformado por planta baja y 2 (dos) niveles, la planta baja cuenta con 3 (tres) accesorias, dos funcionando con los giros de farmacia de genéricos y taller mecánico, en primer nivel solo se observan ventanas, el segundo nivel se encuentra una parte cubierta con una techumbre a dos aguas hecha de perfiles tubulares cubiertas con hojas de policarbonato, en cuanto a la parte que no se encuentra cubierta se advierte que se levantaron muros sobre el segundo nivel, señalando que la superficie del predio es de 165.00 m² (ciento sesenta y cinco metros cuadrados), mismo que fue tomado desde el exterior ya que el inmueble se encuentra en la esquina, así como la altura a partir del nivel de banquetta es de 9.5 m (nueve punto cinco metros lineales), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150; sin embargo, no fue posible determinar la totalidad de las demás superficies requeridas en la orden de visita de verificación, en virtud de que no se tuvo acceso al interior.

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

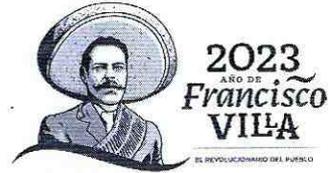
Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con los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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1085/2022

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.

Término que transcurrió del dos al trece de enero de dos mil veintitrés, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, con fecha dieciséis del mismo mes y año, se dictó acuerdo con el que se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente.

III.- Se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en la que asentó que: "(...) EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL (...) PROCEDO A LA EJECUCIÓN DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN (...) 2.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES; 3.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS, 4.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINARLO, (...); 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (...); C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE (...); D) SUPERFICIE DE DESPLANTE; (...) F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINARLA, (...); G) ALTURA ENTRE PISOS NO ES POSIBLE DETERMINARLA, (...); (sic); por lo antes citado esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar los alcances de la orden de visita de verificación y determinar su cumplimiento o incumplimiento, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla 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 que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis 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 la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna ampliación o intervención, esta se apegue a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1085/2022

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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Oriente 259 número 1 (uno), colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, código postal 08500 (ocho mil quinientos), Ciudad de México.

SEXTO.- 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.

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. Brenda Tepezapán Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz