

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/6/2023

En la Ciudad de México, a seis de marzo de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pajares, número 260 (doscientos sesenta), manzana 11 (once), Lote 6 (seis), colonia Valle Sur, código postal 09819 (nueve mil ochocientos diecinueve), Alcaldía Iztapalapa, 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.- El día cuatro de enero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por el servidor público Guillermo Israel Martínez Carreón, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/84/2023, signado en suplencia por ausencia del Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, por el Coordinador de Verificación Administrativa de este Instituto.-----

2.- Con fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento como titular del inmueble en comento, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, domicilio para oír y recibir notificaciones, persona autorizada, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veinte de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], titular del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas, sin formular alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

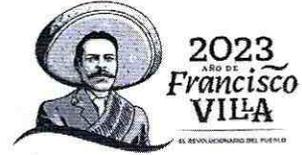
Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en términos de los siguientes:-----

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/6/2023

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, fracciones 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, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, 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 de mérito, 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 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 y demás documentos que integran el expediente en 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:-----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES CON FACHADA COLOR BLANCA EN EL CUAL SE OBSERVAN EN TODO EL INMUEBLE LOCALES COMERCIALES SIENDO CATORCE; CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE ES UNA PLAZA COMERCIAL CON 14 ESTABLECIMIENTOS ENTRE ELLOS UNA TIENDA DE ABARROTES, ESTIMULACION TEMPRANA, FARMACIA, LAVANDERIA, PSICOTERAPIA, OPTICA, VETERINARIA, VENTA DE ALIMENTOS, INSTITUCION CREDITICIA, DENTISTA; 2. EL TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL PREDIO VISITADO NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTIERON, AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, NI MATERIALES PARA LA MISMA; 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE PLAZA COMERCIAL; 4. SON TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA; 5. NO HAY VIVIENDAS; 6. NO ES POSIBLE DETERMINAR SUPERFICIE DE VIVIENDAS, NO HAY VIVIENDA; 7. AJLA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/6/2023

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 201 M2 (DOSCIENTOS UN METROS CUADRADOS); B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 378 M2 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 75 M2 (SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS); D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 111 M2 (CIENTO ONCE METROS CUADRADOS); E) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 11M (ONCE METROS); F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.2 M (TRES PUNTO DOS METROS); G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 378 M2 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) . 8. ESTÁ ENTRE LAS CALLES DE PIRUL Y COLORINES A CERO METROS; 9. EL FRENTE TIENE 23 M (VEINTITRES METROS LINEALES) SOBRE CALLE COLORINES. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO Y B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL NO EXHIBE.

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 consistente en una plaza comercial, constituido por planta baja y dos niveles, con 14 (catorce) locales comerciales, entre ellos, tienda de abarrotes, estimulación temprana, farmacia, lavandería, psicoterapia, óptica, veterinaria, venta de alimentos, institución crediticia y dentista, sin advertir al momento trabajos de construcción, ni trabajadores o materiales; con las superficies siguientes: total del predio 201 m² (doscientos uno metros cuadrados), superficie de construcción sobre nivel de banquetta 378 m² (trescientos setenta y ocho metros cuadrados), área libre 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados), desplante 111 m² (ciento once metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banquetta 11 m (once metros lineales) y altura de entre piso 3.2 m (tres punto dos metros lineales), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida ninguna de las documentales requeridas en la orden de visita de verificación.

Cabe mencionar 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 válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

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.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, de fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED], titular del inmueble visitado, se advierte medularmente lo siguiente:

"[...] vengo a formular mi escrito de observaciones, manifestaciones, irregularidades (...) Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Verificación Administrativa, manifiesto:

(...) toda vez que no se respetaron las formalidades esenciales de procedimiento en términos de los ARTÍCULOS CONSTITUCIONALES:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/6/2023

"Artículo 14. (...) Nadie podrá ser privado de (...)

"Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles (...)

(...) toda vez que en la Orden de Visita se desprende que el inmueble objeto de verificación se plasmó en la orden de verificación y acta circunstanciada con domicilio en calle Pajares sur 260, manzana once (11), lote seis (6), Colonia Valle Sur, C.P. 009819, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, el cual resulta incorrecto en razón de que el domicilio correcto es Calle Pajares (...) Colonia Valle del Sur (...)

(...) LO QUE DA LUGAR A LA ILEGALIDAD DE LA EMISIÓN DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y SU ACTA, Y POR CONSECUENCIA LOS ACTOS POSTERIORES A LA ORDEN (...)

(...) En estas condiciones, con fundamento en lo previsto en el artículo 100 fracción II y 102 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa de la ciudad de México, se declare la nulidad liso y llano de los actos impugnados con todas sus consecuencias legales [...]” (sic).

De la manifestación expuesta, se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED], refiere que la orden y el acta de visita de verificación que nos ocupa no respetaron las formalidades establecidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que da lugar a su ilegalidad, y por ello deberá declararse su nulidad con todas sus consecuencias legales: a lo cual, es pertinente señalar que esta autoridad determina no entrar al estudio de dicho argumento, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la legalidad de los Actos en comento, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta Dirección de conformidad con el artículo 17, apartado C, sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, aunado a que los artículos 108 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración y alcance de la prueba ofrecida, admitida y desahogada que guarda relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la cual se hace consistir en la siguiente:

ÚNICA. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 73206-151MECA22D, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, vigente al momento de la visita de verificación, expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte la zonificación aplicable al inmueble visitado, de la cual esta autoridad entrará a su estudio en párrafos posteriores.

III.- Con fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], titular del inmueble visitado, así como por no presentado escrito de alegatos.



EXPEDIENTE: INVEAGDMX/OV/DU/6/2023

IV.- Del análisis lógico-jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, se desprende que hace constar que observó un inmueble consistente en una plaza comercial, constituido por planta baja y dos niveles, con 14 (catorce) locales comerciales, con las superficies siguientes: total del predio 201 m² (doscientos uno metros cuadrados), superficie de construcción sobre nivel de banqueta 378 m² (trescientos setenta y ocho metros cuadrados), área libre 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados), desplante 111 m² (ciento once metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banqueta 11 m (once metros lineales) y altura de entre piso 3.2 m (tres punto dos metros lineales).

Ahora bien, es preciso señalar que a fin de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima construcción sobre nivel de banqueta en términos de la zonificación aplicable al mismo, es necesario tomar en cuenta la superficie total del predio del citado inmueble, la cual al momento de la visita fue determinada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en 201 m² (doscientos uno metros cuadrados), sin embargo, de la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 73206-151MECA22D, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, ofrecido como prueba por el ciudadano [REDACTED] titular del inmueble visitado, se desprende que el inmueble en comento cuenta con una superficie de 495 m² (cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados), resultando evidente que existe una variación de 294 m² (doscientos noventa y cuatro metros cuadrados), siendo esto un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; en ese sentido esta Autoridad no cuenta con elementos necesarios y suficientes que le permitan determinar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que el inmueble visitado cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, 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 Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre 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 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 Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/6/2023

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, lo anterior 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 al ciudadano [REDACTED], titular del inmueble visitado o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] 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. Leopoldo Luna Conta

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Mariana Jessica Rivero Cruz