



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/32/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida Dr. José María Vertiz, número 784 (setecientos ochenta y cuatro), colonia Narvarte Oriente, código postal 03023 (tres mil veintitrés), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día doce 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 trece del mismo mes y año, por la servidora pública Katya Acosta Anaya, 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/304/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como representante de la Asamblea de vecinos del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veintisiete del mismo mes y año, a través del cual se previno a la promovente para que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación, exhibiera original o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- Por escritos ingresados el veintiséis de enero de dos mil veintitrés en la Oficialía de Partes de este Instituto, firmados por las ciudadanas [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
quienes se ostentaron respectivamente como propietarias del [REDACTED] arrendataria del [REDACTED] propietaria del [REDACTED] residente del [REDACTED] residente del [REDACTED] copropietaria del [REDACTED] y arrendatario del [REDACTED] unidades privativas del inmueble visitado; a través de los cuales formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndoles acuerdos todos de fecha treinta y uno del mismo mes y año, a través de los cuales se previnieron a las promoventes para que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación, exhibieran original o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibidos que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado sus escritos de referencia.-----

4.- Mediante acuerdos de fechas veintiuno y veintidós de enero, diecisiete y veinte de febrero del año en curso, se hizo constar que no se desahogaron en el plazo señalado las prevenciones referidas en los párrafos que anteceden, motivo por el cual se hizo efectivo el apercibimiento



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/32/2023

señalado en los mismos, teniéndose por no presentado los escritos recibidos en la oficialía de partes de este Instituto los días veinticuatro y veintiséis de enero de dos mil veintitrés. -----

5.- El diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como propietaria del [REDACTED] del inmueble visitado, 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 veintidós de febrero de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por acreditado su interés en el procedimiento como propietaria del [REDACTED] ubicado en el inmueble visitado, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, domicilio para oír y recibir notificaciones, personas autorizadas, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

6.- Con fecha quince de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado por la ciudadana [REDACTED] propietaria del [REDACTED] del inmueble visitado; teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus 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 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/32/2023

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 Benito Juárez, 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 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, alegatos 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:-----

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE UBICADO EN DR. JOSÉ MARIA VERTIZ NÚMERO SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (784), COLONIA NARVARTE, ALCALDIA BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 03023, SE PROCEDE A DAR CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN CON FOLIO INVEACDMX /OFCOM /245/2023, EN DONDE NOS ATIENDE LA C [REDACTED], A QUIEN SE LE INFORMA EL MOTIVO, ASI COMO OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUIEN QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, ASÍ COMO EL DESARROLLO DE LA MISMA. HAGO CONSTAR EL OBJETO Y ALCANCE:1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, FACHADA COLOR DURAZNO, PUERTA DE ACCESO PEATONAL, DE HERRERÍA COLOR NEGRO, MARCADO AL EXTERIOR CON EL NUMERO 784, EN PLANTA SE OBSERVAN NUEVE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, DE DIVERSOS GIROS, EN LOS NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN TRECE DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL, ASÍ COMO EN AZOTEA, CUARTOS DE SERVICIO Y ZONAS DE LAVADO. 2. AL MOMENTO TANTO AL EXTERIOR COMO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, NO SE OBSERVAN INTERVENCIONES TALES COMO EXCAVACIÓN, TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, NI DE CONSTRUCCIÓN, NI CIMENTACIÓN, NI OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN O INSTALACIÓN. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y NIVELES SUPERIORES, DE USO HABITACIONAL. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES. 5. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRECE VIVIENDAS YA HABITADAS 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. QUINIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (570M2) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: DOS MIL TRECIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (2,312M2) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (52M2) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: QUINIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS (518M2) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE BANQUETA: TRECE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (13.50) F) ALTURA DE ENTREPISOS: DOS PUNTO SETENTA METROS LINEALES (2.70) G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: DOS MIL TRECIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (2,312 M2) 7. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN INTERVENCIONES EN FACHADA DEL INMUEBLE, SE OBSERVAN TOLDOS DE LONA CON ESTRUCTURA METALICA, COLOCADOS EN LOCALES COMERCIALES EXISTENTES EN PLANTA BAJA DEL INMUEBLE, DE LOS CUALES LOS CORRESPONDIENTES A "TAQUERIA LOS PRIMOS" Y "HAYITO TACOS ARABES" ABARCAN EL ANCHO TOTAL DE LA BANQUETA, SIENDO SOPORTADOS CON POSTES FIJADOS Y ANCLADOS A LA BANQUETA EN VIA PUBLICA, POR LO QUE RESPECTA AL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL "KABUKI SUSHI", EL TOLDO CON EL,QUE CUENTA OCUPA LA MITAD DEL ANCHO DE LA BANQUETA, SIENDO SOPORTADO CON POSTES ANCLADOS A VIA PUBLICA, EL ESTABLECIMIENTO DENOMIANDO " LA JAMONA" CUENTA CON UN TOLDO VOLADO QUE SOBRESALE UN METRO SOBRE VIA PUBLICA, EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "CAFETERÍA LILYS" CUENTA CON UN TOLDO QUE ABARCA EL ANCHO TOTAL DE LA BANQUETA, LOS ESTABLECIMIENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS, CUENTAN TA,BIEN CON ENSERES COLOCADOS SOBRE VIA PUBLICA. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/32/2023

DE AVENIDA UNIVERSIDAD Y EJE 4 SUR XOLA, HACIENDO ESQUINA CON AVENIDA UNIVERSIDAD. 9. EL INMUEBLE CUENTA CON VEINTISEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES DE FRENTE SOBRE LA CALLE DR JOSE MARIA VERTIZ Y VENTICINCO METROS LINEALES SOBRE AVENIDA UNIVERSIDAD. POR LOS QUE HACE A LOS INCISOS A, B, C Y D, AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO.

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 constituido por planta baja y cuatro niveles, con puerta de acceso peatonal negra, advirtiendo en planta baja nueve establecimientos comerciales, en los niveles superiores trece departamentos de uso habitacional habitados y en azotea cuartos de servicio y zonas de lavado, sin apreciar intervenciones como excavación, trabajos de demolición, ni construcción, cimentación, obras de ampliación y/o modificación o instalación, con aprovechamiento de locales comerciales en planta baja y niveles superiores de uso habitacional, y las siguientes superficies: total del predio 570 m² (quinientos setenta metros cuadrados), total de construcción a partir de nivel de banqueta de 2,312 m² (dos mil trescientos doce metros cuadrados), área libre 52 m² (cincuenta y dos metros cuadrados), desplante 518 m² (quinientos dieciocho metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banqueta 13.50 m (trece punto cincuenta metros lineales) y altura de entre piso 2.70 m (dos punto setenta 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.- En ese sentido, y toda vez que de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, mediante acta de visita de fecha trece de enero de dos mil veintitrés, se advierte que hizo constar "(...) NO SE OBSERVAN INTERVENCIONES TALES COMO EXCAVACIÓN, TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, NI DE CONSTRUCCIÓN, NI CIMENTACIÓN, NI OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN O INSTALACIÓN (...) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y NIVELES SUPERIORES DE USO HABITACIONAL (...) AL MOMENTO



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/32/2023

NO SE OBSERVAN INTERVENCIONES EN FACHADA DEL INMUEBLE (...); por lo anterior, considerando que se indicó que en el inmueble visitado no se observaron al momento de la visita intervenciones como excavación, trabajos de demolición, construcción, cimentación, obras de ampliación y/o modificación o instalación, ni refiere intervención alguna de reciente ejecución al interior ni al exterior, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar 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 respectivas, 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 Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (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 ciudadana [REDACTED] propietaria del [REDACTED] del inmueble visitado, que en caso de llevar a cabo alguna intervención en el inmueble de referencia, esta se apegue a la zonificación y normatividad aplicables al mismo, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones firmado por la ciudadana [REDACTED], propietaria del [REDACTED] del inmueble visitado, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, así como los medios de prueba ofrecidos durante la substanciación del presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

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

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/32/2023

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 a la ciudadana [REDACTED] propietaria del [REDACTED] del inmueble visitado o a los ciudadanos [REDACTED], 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. Arelia Jessica Rivero Cruz