



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/0093/2023

En la Ciudad de México, a veintiocho de febrero de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Emilio Castelar, número 230 (doscientos treinta), Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintisiete 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 treinta del mismo mes y año, por la servidora pública Gracia Claudia Figueroa Castillo, 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/626/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día quince de febrero de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del treinta y uno de enero al catorce de febrero del 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/0093/2023

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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN Y QUE LO ES EL UBICADO EN LA CALLE EMILIO CASTELAR NÚMERO 230, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11560, Y CERCORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL C. VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, FACHADA AMARILLA, CON CUATRO ACCESOS VEHICULARES Y UNO PEATONAL DE COLOR CAFÉ. DESDE EL EXTERIOR SE OBSERVA UN LOCAL EN LA PLANTA BAJA CERRADO Y SIN ACTIVIDAD, SIN EMBARGO, AL INTERIOR NOS PERMITEN EL ACCESO Y ES UN DEPARTAMENTO CON ENSERES PROPIOS DE USO HABITACIONAL MISMO QUE ES HABITADO POR EL C.VISITADO. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA UN ÁREA DE GARAGE, Y CUARTOS CERRADOS QUE CORRESPONDEN A LAS BODEGAS DE CADA DEPARTAMENTO. SE OBSERVAN DIEZ DEPARTAMENTOS AL MOMENTO HABITADOS Y A LOS CUALES NO SE TIENE ACCESO. EN EL ÁREA DE AZOTEA SE OBSERVAN JAULAS PARA TENDIDO DE ROPA Y CUENTA CON UNA ESTRUCTURA METÁLICA CON UN ANUNCIO DE AZOTEA. 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE EN LAS ÁREAS A LAS CUALES SE TIENE ACCESO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA, LA EDIFICACIÓN ES PREEXISTENTE, SIN PODER DETERMINAR SI EN ALGUNO DE LOS DIEZ DEPARTAMENTOS SE ESTÁ REALIZANDO ALGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN, SIN EMBARGO, NO SE OBSERVAN TRABAJADORES, NI MATERIAL. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO ES HABITACIONAL AL MOMENTO. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO NIVELES. 5.- AL MOMENTO SE OBSERVAN DIEZ INTERIORES. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 528M2 (QUINIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 1,922M2 (MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 48.5 M2 (CUARENTA Y OCHO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 480.50M2(CUATROCIENTOS OCHENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 10.80M (DIEZ PUNTO OCHENTA METROS). F) ALTURA DE ENTREPISOS 2.60M (DOS PUNTO SESENTA METROS). G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 1922M2 (MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS). 7.- LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS NO EXISTE TODA VEZ QUE NO SE REALIZAN TRABAJOS Y LAS COLINDANCIAS SON PREEXISTENTES. 8.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ENRIQUE IBSEN Y AVENIDA MOLIERE SIENDO LA MÁS CERCANA LA PRIMERA CON LA CUAL HACE ESQUINA A CERO METROS 9.- EL FRENTE MIDE 33M (TREINTA Y TRES METROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO A. NO EXHIBE CERTIFICADO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE DICTÁMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES EN PREDIOS LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- NO EXHIBE 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 adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por planta baja y tres niveles superiores, fachada en color amarillo con acceso peatonal en color café y cuatro accesos vehiculares, un local cerrado y sin actividad; en su interior área de garage y diez departamentos habitados, así como cuartos cerrados que corresponden a las



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/0093/2023

bodegas de cada departamento, en el área de azotea se ubican jaulas para tendido de ropa así como una estructura metálica con anuncio de azotea, al momento de la visita no se observa ningún tipo de intervención ejecutada, trabajadores o material, la edificación es preexistente, sin poder determinar si en alguno de los diez departamentos se está realizando algún tipo de intervención; el aprovechamiento observado al interior es habitacional, con las siguientes superficies: total de predio 529 m² (quinientos veintinueve metros cuadrados), construcción sobre nivel de banqueta de 1,922 m² (mil novecientos veintidós metros cuadrados), área libre de 48.5 m² (cuarenta y ocho punto cinco metros cuadrados), desplante 480.50 m² (cuatrocientos ochenta punto cincuenta), 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 dotado 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.- El visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/0093/2023

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 treinta y uno de enero al catorce de febrero de dos mil veintitrés, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha quince de febrero 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.- 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 adscrita a este Instituto mediante el acta de visita de fecha treinta de enero del dos mil veintitrés.--

Al respecto, observó un inmueble constituido por planta baja y tres niveles superiores, en su interior área de garaje y diez departamentos habitados, en los que al momento de la visita no se observa ningún tipo de intervención ejecutada, trabajadores o material, la edificación es preexistente, sin poder determinar si en alguno de los diez departamentos observados se está realizando algún tipo de intervención, señalando que el aprovechamiento observado es de "casa habitación", en una superficie total de predio de 529 m² (quinientos veintinueve metros cuadrados).--

Visto lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no advertir el desarrollo de alguna actividad diversa a la habitacional o intervención en la totalidad o alguno de los departamentos del inmueble verificado, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el acta de visita y en consecuencia el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se 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 Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, el cual ratifica al Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado a través del mismo medio el seis de junio de dos mil catorce (vigentes 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 intervención en el inmueble de mérito, ésta se apegue a la zonificación y normatividad aplicables al mismo, en términos del Programa Parcial 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, 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/0093/2023

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 Emilio Castelar, número 230 (doscientos treinta), Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), 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. César Octavio Muñoz Román

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Aralia Jessica Rivera