



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1093/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Unidad Habitacional Ignacio Chávez Periférico Sur, número 7666 (siete mil seiscientos sesenta y seis), casa 375 (trescientos setenta y cinco), colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografías insertas 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 diecinueve 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, la cual fue ejecutada el veinte del mismo mes y año, por la servidora pública Mónica Victoria Téllez Espinosa, 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/6122/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----
- 2.- Con fecha doce 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 propietaria 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 diecisiete 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.- El uno de febrero de dos mil veintitrés, se emitió Acuerdo en relación al escrito que la ciudadana [REDACTED] ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintisiete de enero del año en curso, con el cual dio cumplimiento a la prevención señalada en el punto anterior; teniéndose por reconocida a la promovente como propietaria del inmueble visitado, así como 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. -----
- 4.- Con fecha veintiuno 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 comparecencia de la ciudadana [REDACTED] propietaria 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1093/2022

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, 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 Tlalpan, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1093/2022

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 CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE, LOS NÚMEROS EXTERIOR E INTERIOR VISIBLES Y POR COINCIDIR CON LAS FOTOGRAFÍAS DE REFERENCIA INSERTAS EN LA ORDEN DE MÉRITO, ADEMÁS DE QUE LA VISITADA LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN ANTE LA C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE, QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA, UNA VEZ QUE SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS A QUIENES SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN. 1.- OBSERVO UNA CASA QUE SE ENCUENTRA AL INTERIOR DE UNA UNIDAD HABITACIONAL. LA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. OBSERVO MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. EN EL NIVEL DE AZOTEA SE ENCUENTRA EL CUBO DE ESCALERA PARA EL ACCESO A ESTA SECCIÓN. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE ENCUENTRAN DOS PERSONAS COLOCANDO UNA COCINA EN LA PLANTA BAJA DEL INMUEBLE. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES NIVELES (PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES). 4.- LA ORDEN SE DIRIGE A UNA CASA EN ESPECÍFICO AL INTERIOR DE LA UNIDAD HABITACIONAL. 5.- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA A LA CUAL SE DIRIGE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ES DE CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO SEIS (149.6) METROS CUADRADOS. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES SON: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE LA ORDEN SE DIRIGE A UNA CASA EN ESPECÍFICO. B) LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL INTERIOR AL CUAL SE DIRIGE LA DILIGENCIA ES DE CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO SEIS (149.6) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE CORRESPONDIENTE A LAS ÁREAS COMUNES DE LA UNIDAD HABITACIONAL DONDE SE ENCUENTRA EL INTERIOR AL CUAL SE DIRIGE LA ORDEN. AL INTERIOR DE LA VIVIENDA NO SE OBSERVA ÁREA LIBRE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CUARENTA Y NUEVE PUNTO NUEVE (49.9) METROS CUADRADOS. E) LA ALTURA TOTAL A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.8 (NUEVE PUNTO OCHO) METROS, CONSIDERANDO EL CUBO DE ESCALERA DE ACCESO A LA AZOTEA. F) ALTURA DE ENTREPIOS ES DE DOS PUNTO TRES (2.3) METROS. G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE LA CASA A LA CUAL SE DIRIGE LA ORDEN ES DE CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO SEIS (CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO SEIS) METROS CUADRADOS. 7.- EL ACCESO DE LA UNIDAD HABITACIONAL POR EL CUAL SE TUVO ACCESO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CANAL NACIONAL Y CAÑÁVERALES, SIENDO LA SEGUNDA LA ESQUINA MÁS CERCANA, A OCHENTA Y CINCO (85) METROS. LA CASA SE UBICA ENTRE DOS ANDADORES SIN NOMBRE AL INTERIOR DE LA UNIDAD HABITACIONAL IGNACIO CHAVEZ. 8.- EL ÚNICO FRENTE DE LA CASA A LA CUAL SE DIRIGE LA DILIGENCIA ES DE DOS PUNTO NUEVE (2.9) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

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 una unidad habitacional, en cuyo interior se advierte una casa preexistente constituida por planta baja y dos niveles, en la cual se aprecian muebles propios de casa habitación y al momento personas colocando una cocina en planta baja; con aprovechamiento habitacional y las siguientes superficies: de vivienda, total de construcción a partir de nivel de banquetta de 149.6 m² (ciento cuarenta y nueve punto seis metros cuadrados), desplante 49.9 m² (cuarenta y nueve punto nueve metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banquetta 9.8 m (nueve punto ocho metros lineales) y altura de entre piso 2.3 m (dos punto tres 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1093/2022

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 veinte de diciembre de dos mil veintidós, se advierte que hizo constar "(...) OBSERVO UNA CASA QUE SE ENCUENTRA AL INTERIOR DE UNA UNIDAD HABITACIONAL. LA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES (...) OBSERVO MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN (...) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL (...) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE LA ORDEN SE DIRIGE A UNA CASA EN ESPECÍFICO (...) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE CORRESPONDE A LAS AREAS COMUNES DE LA UNIDAD HABITACIONAL (...)"; por lo anterior, considerando que se indicó una edificación preexistente, con uso habitacional sin señalar la superficie de predio y área libre, 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 Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez, (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 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 inmueble visitado, de fecha doce de enero de dos mil veintitrés, así como los medios de prueba ofrecidos [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1093/2022

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. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
Año de
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1093/2022

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado o a los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, [REDACTED]

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 Lima Conta

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Ana Jessica Rivero Cruz