



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/115/2023

En la Ciudad de México, dieciocho de abril de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coahuila, número cincuenta y dos (52), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha dos de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/115/2023, la cual fue ejecutada el tres del mismo mes y año, por Julio García Loera, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de febrero de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/712/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED]. [REDACTED] formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a la persona promovente a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del o los documentos con los cuales acreditará su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento. -----

3.- El siete de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED], al cual, le recayó proveído de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad de la promovente y el interés de la persona moral denominada [REDACTED]. [REDACTED] como propietaria del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, ofreciendo como pruebas la orden y acta de visita de verificación, las cuales no fueron admitidas ya que obran en autos, siendo éstas las únicas pruebas ofrecidas. -----

4.- El día treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED]. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/115/2023

[Redacted]

[Redacted] y en la etapa de desahogo de pruebas no se desahogó ninguna, por lo señalado en el numeral tres de los resultandos, teniéndose por formulados alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona visitada; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 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 del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/115/2023

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, CONSTATADO CON NOMENCLATURA OFICIAL SOBRE VIA PUBLICA, DANDOLO POR CIERTO EL VISITADO, A QUIEN SE LE HACE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y QUE PERMITE EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HAGO CONSTAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA ROJA CON RODAPIE COLOR CREMA, CON ACCESORIA DE DOS CORTINAS METALICAS NEGRAS AL MOMENTO CERRADAS Y CON UN TOLDO DE LONA NEGRA, EL INMUEBLE CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL DE HERRERIA NEGRO, AL INTERIOR SE OBSERVAN NUEVE DEPARTAMENTOS YA HABITADOS, Y A LOS CUALES AL MOMENTO NO SE PUEDE ACCESAR YA QUE LOS USUARIOS NO SE ENCUENTRAN PARA PODER PERMITIRNOS EL PASO, EL INMUEBLE CUENTA CON UN PATIO CENTRAL DE DISTRIBUCION A LOS DEPARTAMENTOS. AL FONDO DEL PREDIO SE OBSERVA UNA BODEGA DE SERVICIO. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE EN LAS AREAS A LAS QUE SE PUEDE ACCESAR, NO SE OBSERVA NINGUN TIPO DE INTERVENCION EN EL PREDIO, YA SEA EXCAVACION, NI TRABAJOS DE DEMOLICION, NI CONSTRUCCION, NI CIMENTACION, NI OBRAS DE AMPLIACION, NI MODIFICACION, O INSTALACION. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA HABITACION Y LOCAL COMERCIAL CON ACCESO DESDE VIA PUBLICA. 4. CUENTA CON PLANTA BAJA Y UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5. SE OBSERVAN NUEVE VIVIENDAS. 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES, A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, ES DE 631.00 M2 (SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCION ES DE 1003.26 M2 (MIL TRES PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 129.37 M2 (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, 501.63 M2 (QUINIENTOS UNO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, 6.60M (SEIS PUNTO SESENTA METROS) F) ALTURA DE ENTREPISOS, 3.00 M (TRES METROS), G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1003.26 M2 (MIL TRES PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS). 7. NO SE OBSERVA PROTECCION A COLINDANCIAS, Y AL MOMENTO NO OBSERVAN TRABAJOS DE OBRA, 8. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CORDOVA Y ORIZABA, A 50.00 M (CINCUENTA METROS) DE LA ESQUINA MAS PROXIMA. 9. CUENTA CON 16.00 M (DIECISEIS METROS. RESPETO A LOS PUNTOS A, B, C, D. REFERENTES A DOCUMENTOS, AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTACION ALGUNA. -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble de planta baja y un nivel, en el que no pudo observar intervención alguna referente a excavación, demolición, construcción, cimentación, ampliación, modificación o instalación, señalando que observo una accesoria cerrada y nueve departamentos habitados. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/115/2023

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

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.-----

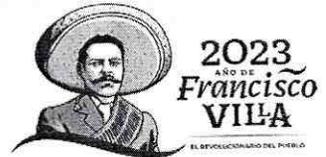
II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente:-----

"...2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE EN LAS AREAS A LAS QUE SE PUEDE ACCESAR, NO SE OBSERVA NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL PREDIO, YA SEA EXCAVACION, NI TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, NI CONSTRUCCION, NI CIMENTACION, NI OBRAS DE AMPLIACION, NI MODIFICACION, O INSTALACION. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA HABITACION Y LOCAL COMERCIAL CON ACCESO DESDE VIA PUBLICA...7. NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, Y AL MOMENTO NO OBSERVAN TRABAJOS DE OBRA..." (sic).-----

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble de uso habitacional con local comercial cerrado al momento de la diligencia, sin que haya advertido la ejecución de algún trabajo de intervención reciente o la realización de una actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar el acta de visita de verificación y determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.-----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
propietaria del inmueble visitado, para el caso de realizar alguna intervención en el inmueble visitado respete el máximo potencial aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como para que previo a su realización obtenga las autorizaciones, permisos, avisos, dictámenes y opiniones necesarias que amparen la totalidad de las intervenciones a realizar, no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/115/2023

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----



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/115/2023

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] a través de su apoderada legal la ciudadana [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 designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO