



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2024

En la Ciudad de México, a ocho de agosto de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Persia, número 48 (cuarenta y ocho), colonia Romero Rubio, demarcación territorial Venustiano Carranza, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Osvaldo Figueroa Hurtado, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el uno de julio de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3522/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- Posteriormente, el día doce de julio de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veintiocho de junio al once de julio de dos mil veinticuatro, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que la persona visitada 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 los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de 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 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 personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2024

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 Bis, 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, 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, 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, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado el veintiséis de enero de dos mil cinco, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias 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, 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 observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2024

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALGANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: 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, EL NÚMERO VISIBLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED], CON CARÁCTER DE [REDACTED], QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCION DE LA DILIGENCIA. DONDE PUEDO APRECIAR LO SIGUIENTE RESPETO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. 1) SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS, CON FACHADA EN COLOR BEIGE, SE APRECIAN DOS LOCALES COMERCIALES, UNO CERRADO AL MOMENTO Y UNO MÁS DONDE SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE TORTILLERIA, Y SE APRECIA UN PORTÓN METÁLICO DE ACCESO AL INMUEBLE, ADEMÁS DEL NÚMERO 48 EN FACHADA; AL INGRESAR PUEDO APRECIAR DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREEXISTENTES, EL FRONTAL DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL . OCUPADO EN SU TOTALIDAD COMO CASA HABITACIÓN Y UN CUERPO CONSTRUCTIVO MÁS AL FONDO DEL PREDIO DE UN NIVEL OCUPADO COMO CASA HABITACIÓN. CABE MENCIONAR QUE LAS EDIFICACIONES DESCRITAS SE APRECIAN PREEXISTENTES Y CON DETERIORO PROPIO DEL PASO DEL TIEMPO. 2) AL MOMENTO NO SE APRECIA ALGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL INMUEBLE O QUE SE HAYAN REALIZADO INTERVENCIONES RECIENTES EN EL LUGAR REFERENTES A TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN. 3) AL MOMENTO NO SE APRECIA ALGUNA INTERVENCION DE RECIENTE CREACIÓN O MODIFICACIÓN EN NINGUNA PARTE DEL INMUEBLE. 4) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES EL DE CASA HABITACIÓN Y CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, EL CUAL ES RELACIONADO A LAS DOS ACCESORIAS CON LAS QUE CUENTA EL INMUEBLE. 5) NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO. 6) EL INMUEBLE ESTÁ CONSTITUIDO DE DOS NIVELES (PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR) A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 7) SE APRECIAN DOS VIVIENDAS EN EL INMUEBLE. 8) UNA DE LAS VIVIENDAS MIDE 61M2 (SESENTA Y UNO METROS CUADRADOS) Y LA SEGUNDA VIVIENDA MIDE 126M2 (CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS). 9) A) 195M2 (CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, B) 126M2 (CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE DE DESPLANTE, C) 69M2 (SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, D) 225M2 (DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, E) 5.10M (CINCO PUNTO DIEZ METROS LINEALES) DE ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, F) 225M2 (DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, G) EL ENTREPISO MIDE 2.40M (DOS PUNTO CUARENTA METROS LINEALES) EN AMBOS NIVELES DE LA EDIFICACIÓN. 10 EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CAIRO Y ASIA Y LA PRIMERA ES LA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 30M (TREINTA METROS LINEALES). 11) EL INMUEBLE TIENE UN ÚNICO FRENTE HACIA LA VIALIDAD QUE MIDE 9.80M (NUEVE PUNTO OCHENTA METROS LINEALES).NO OMITO MENCIONAR QUE LA EDIFICACIÓN VISITADA ES PREEXISTENTE, NO SE APRECIAN TRABAJOS DE RECIENTE CREACIÓN Y NO SE OBSERVAN INTERVENCIONES RECIENTES DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN, EXCAVACIÓN EN LA TOTALIDAD DEL LUGAR, REITERANDO QUE LAS EDIFICACIONES CUENTAN CON MARCAS DE INTERPERISMO. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO: A) NO EXHIBE CERTIFICACIÓN UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN NINGUNA MODALIDAD; B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y C) NO EXHIBE RESOLUCIÓN O DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO REFERENTE A LA APLICACIÓN DE LA NORMA PARTICULAR PARA EL ÁREA DE IMPULSO.-

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 de dos (2) niveles sobre nivel de banquetta, con fachada color beige, portón metálico de acceso y dos locales comerciales, advirtiendo al interior dos cuerpos constructivos preexistentes y con deterioro propio del paso del tiempo, ocupados en su totalidad como casa habitación; por otro lado, señaló que no se aprecia ningún tipo de intervención de reciente creación o que se hayan realizado trabajos de construcción, ampliación o modificación, el aprovechamiento observado es habitacional.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2024

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

"[...] 1) SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS (...) AL INGRESAR PUEDO APRECIAR DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREEXISTENTES, EL FRONTAL DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, OCUPADO EN SU TOTALIDAD COMO CASA HABITACIÓN Y UN CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO DE UN NIVEL OCUPADO COMO CASA HABITACIÓN. CABE MENCIONAR QUE LAS EDIFICACIONES DESCRITAS SE APRECIAN PREEXISTENTES CON DETERIORO PROPIO DEL PASO DEL TIEMPO. 2) AL MOMENTO NO SE APRECIA ALGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL INMUEBLE O QUE SE HAYAN REALIZADO INTERVENCIONES RECIENTES EN EL LUGAR REFERENTES A TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN. 3) AL MOMENTO NO SE APRECIA ALGUNA INTERVENCIÓN DE RECIENTE CREACIÓN O MODIFICACIÓN EN NINGUNA PARTE DEL INMUEBLE. 4) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES EL DE CASA HABITACIÓN [...]" (SIC). -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó ningún tipo de trabajo de construcción, ampliación o modificación y/o intervenciones de reciente creación en el inmueble de mérito, mismo que es preexistente, aunado a que el aprovechamiento observado es habitacional, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2024

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 a continuación se cita, 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 procedimiento en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO**, fracción III de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en 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 verificado.-----

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.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Persia, número 48 (cuarenta y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2024

ocho), colonia Romero Rubio, demarcación territorial Venustiano Carranza, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa.-----

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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó
MICHAEL MOISES ORTEGA RAMÍREZ