



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coxco, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Arenal Tercera Sección, 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 Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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/3520/2024, 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/610/2024

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 y 158 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/610/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME ACERCO AL INMUEBLE Y TOCO EN REPETIDAS OCASIONES, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, OBSERVANDO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE COMPUESTO DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR, LA FACHADA DEL INMUEBLE CUENTA CON MUROS EN COLOR NARANJA, PORTÓN METÁLICO DE ACCESO VEHICULAR EN COLOR CAFÉ Y UN LOCAL COMERCIAL CERRADO Y SIN ACTIVIDADAL MOMENTO DE LA DILIGENCIA. AL INGRESAR OBSERVO UNA PEQUEÑA ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA EL INMUEBLE. UN CUERPO DE ESCALERAS DE CONCRETO LLEVA A LOS NIVELES SUPERIORES DONDE EXISTEN CINCO DEPARTAMENTOS, CUATRO DE ELLOS, HABITADOS, MISMOS A LOS QUE NO TENEMOS ACCESO. NO OMITO MENCIONAR QUE EN EL ÚLTIMO NIVEL APRECIO AREAS DE LAVADO CON LOSA DE CONCRETO ARMADO Y ZONAS DE TENDIDO A CIELO ABIERTO. 2.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN PROCESO, MATERIALES, NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO APRECIO INTERVENCIONES DE RECIENTE EDIFICACIÓN O CREACIÓN. 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL CON UN LOCAL COMERCIAL EN PLANTABAJA, CERRADO Y SIN ACTIVIDADAL MOMENTO DE LA DILIGENCIA. 5.- NO OBSERVO APROVECHAMIENTO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 6.- EL INMUEBLE CUENTA CON CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR. 7.- EL INMUEBLE CUENTA CON CINCO VIVIENDAS, OBSERVADAS DURANTE EL RECORRIDO. 8.- LA SUPERFICIE DE UNO DE LOS DEPARTAMENTOS ES DE 44.00 M2 (CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS); NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DEL RESTO DE LAS VIVIENDAS, TODA VEZ QUE NO TUVIMOS ACCESO A ELLAS. 9.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 116.00 M2 (CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 108.50 M2 (CIENTO OCHO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 7.50 M2 (SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 348.00 M2 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 10.00 MTS (DIEZ METROS). F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 348.00 M2 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE LOS ENTREPIOS ES DE 2.35 MTS (DOS PUNTO TREINTA Y CINCO METROS). 10.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE XOCHITLÁN Y CHIMALPOPOCA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA UBICADA A 30.00 MTS (TREINTA METROS) DE DISTANCIA. 11.- EL INMUEBLE CUENTA CON 6.00 MTS (SEIS METROS) DE FRENTE SOBRE LA CALLE COXCO. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- 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 un inmueble constituido de cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, con fachada color naranja, portón metálico de acceso vehicular color café y local comercial cerrado y sin actividad, advirtiéndole al interior zona de estacionamiento, así como escaleras de concreto que llevan a los niveles superiores en donde se encuentran cinco (5) departamentos, de los cuales únicamente cuatro (4) se encuentran habitados, asimismo, en el último nivel observó área de lavado con losa de concreto armado y zona de tendido a cielo abierto; por otro lado, señaló que no se ejecuta ningún tipo de trabajos constructivos en proceso, además de que no observó materiales, ni trabajadores, así como tampoco intervenciones de reciente edificación o creación, 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/610/2024

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 actá de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

"[...] 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE COMPUESTO DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR (...) EXISTEN CINCO DEPARTAMENTOS, CUATRO DE ELLOS HABITADOS, MISMOS A LOS QUE NO TENEMOS ACCESO (...) 2.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN PROCESO, MATERIALES, NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO APRECIO INTERVENCIONES DE RECIENTE EDIFICACIÓN O CREACIÓN. 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL [...]" (SIC). -----

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

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2024

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 Coxco, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Arenal Tercera Sección, demarcación territorial Venustiano Carranza, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2024

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 MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ