



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/637/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Trigo, número 93 (noventa y tres), colonia Ex-Ejido La Magdalena Mixhuca, demarcación territorial Iztacalco, código postal 08010 (cero ocho mil diez), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintiocho 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 mismo día, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita 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/3546/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha cinco de julio de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el 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, curso al que le recayó proveído de fecha nueve de julio del mismo año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debieron ejercitar. -----

3.- Posteriormente, mediante acuerdo de fecha nueve de agosto de dos mil veinticuatro, se hizo constar que no se recibió en el término señalado, documento alguno con el que se desahogara la prevención citada en el párrafo que antecede, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el día cinco de julio de la presente anualidad, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/637/2024

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 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 Iztacalco, publicado el veintiséis de septiembre de dos mil ocho 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/637/2024

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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON 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. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO: PUNTO 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR AMARILLO Y NÚMERO EXTERIOR VISIBLE AL INGRESAR SE PUEDE OBSERVAR QUE EXISTEN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL CUENTA CON TRES VIVIENDAS Y EL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR CUENTA CON DOS VIVIENDAS DANDO UN TOTAL DE CINCO VIVIENDAS CADA UNA DE ELLAS CON DIFERENTE ACCESO, ADVIRTIENDO USO HABITACIONAL. PUNTO 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR. PUNTO 3.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIONES, EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN) ASÍ COMO LA UBICACIÓN DONDE SE REALIZAN DICHS TRABAJOS, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN INTERVENCIONES EN PROCESO EN EL INMUEBLE. PUNTO 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA CUENTA CON TRES (3) NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA PUNTO 5.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS SE ADVIERTEN CINCO (5) VIVIENDAS PUNTO 6.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO ES POSIBLE YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DE LAS VIVIENDAS YA QUE SON DE DISTINTOS PROPIETARIOS PUNTO 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 286 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 486.69 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 84.5 M2 (OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 201 M2 (DOSCIENTOS UNO METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.20M (NUEVE PUNTO VEINTE METROS) F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 486.69 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) M2 G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.39 M (DOS PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS) EN PRIMER NIVEL, 3.55 M (TRES PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS) EN SEGUNDO NIVEL Y EN TERCER NIVEL ES DE 3.26 M (TRES PUNTO VEINTISEIS METROS). PUNTO 8.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE OTE. 106 Y C/ON. RECREO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA UBICADA A 30 MTS (TREINTA METROS) PUNTO 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON 11 ML (ONCE METROS LINEALES) DE FRENTE SOBRE LA CALLE DE TRIGOPARA 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 planta baja y dos (2) niveles sobre nivel de banqueta, fachada color amarillo y número visible, advirtiéndole al interior dos cuerpos constructivos, uno frontal que cuenta con tres viviendas y uno posterior con dos viviendas, cada una de ellas con diferente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/637/2024

acceso, así también, señaló que no se advierten intervenciones en proceso, y que 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.

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:

"[...] SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR AMARILLO Y NÚMERO EXTERIOR VISIBLE AL INGRESAR SE PUEDE OBSERVAR QUE EXISTEN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL CUENTA CON TRES VIVIENDAS Y EL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR CUENTA CON DOS VIVIENDAS DANDO UN TOTAL DE CINCO VIVIENDAS CADA UNA DE ELLAS CON DIFERENTE ACCESO, ADVIRTIENDO USO HABITACIONAL (...) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN INTERVENCIONES EN PROCESO EN EL INMUEBLE [...]" (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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/637/2024

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/637/2024

donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Trigo, número 93 (noventa y tres), colonia Ex-Ejido La Magdalena Mixhuca, demarcación territorial Iztacalco, código postal 08010 (cero ocho mil diez), Ciudad de México, 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 MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ