



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/666/2023

En la Ciudad de México, a doce de septiembre de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Durango, número trescientos treinta (330), departamento veintiséis (26), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- Con fecha doce de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por los vecinos de la Colonia Roma Norte, específicamente del inmueble ubicado en Durango, número trescientos treinta (330), a través del cual informaron las diversas quejas que ocasiona la actividad que se realiza en el inmueble mencionado en el proemio. -----

2.-Derivado de lo anterior, el catorce de julio de dos mil veintitrés, 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 diecisiete del mismo mes y año, por Juan Manuel Díaz Herrera, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecinueve de julio de la presente anualidad, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4465/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

3.- El tres de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien promovió por su propio derecho y se ostentó como arrendataria del inmueble verificado, a través del cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

4.- Ahora bien, mediante proveído de ocho de agosto de dos mil veintitrés se tuvo por recibido el escrito de cuenta, acreditándose el interés de quien promueve, además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a las personas que autorizó en términos del artículo 42 de la ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

5.- Seguida la secuela procesal, el veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia de la ocursoante o de persona autorizada para tal efecto; sin que se formularan alegatos debido a la inasistencia indicada y sin que hubieren sido presentados por escrito, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/666/2023

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 y 138 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, 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.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/666/2023

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: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE PROCEDO A DESAHOGAR TODOS Y CADA UNO DE LOS PUNTOS MARCADOS EN EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. 1.- SE OBSERVA INMUEBLE DE PLANTA Y TRES NIVELES CON NÚMERO VISIBLE DESDE VIA PUBLICA. FACHADA COLOR LADRILLO Y BLANCO. SE OBSERVAN DOS PORTONES A DOS AGUAS. AL INGRESAR AL PREDIO SE OBSERVA UNA UNIDAD HABITACION DONDE AL DIRIGIRNOS AL DEPARTAMENTO CON NUMERO VEINTISEIS Y LLAMAR A LA PUERTA SOY ATENDIDO POR [REDACTED] DE NOMBREN [REDACTED] QUIEN BRINDA TODAS LA FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE Y PERMITE EL ACCESO AL DEPARTAMENTO MARCADO CON NUMERO VEINTISEIS (26): AL INGRESAR SE OBSERVA USO DE CASA HABITACION CON MENAJES PROPIOS DEL MISMO. SALA. COMERDOR. UNA COCINA. UN BAÑO Y DOS HABITACIONES. AL MOMENTO SE OBSERVAN CINCO PERROS Y UN PORTA CORREAS CON LOS NOMBRES DE LOS MISMOS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE CASA HABITACIÓN. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO COMUN DEL CONDOMINIO. (NO SE OBSERVA NINGUN GIRO MERCANTIL Y/O NINGUN TIPO DE OBRA). 4.- SOBRE LAS MEDICIONES SIGUIENTE SON: A) NO SE PUEDE DETERMINAR DEBIDO A QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO. B) SUPERFICIE DEL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO ES DE OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS: AL EXTERIOR DEL DEPARTAMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR DEBIDO A QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL MISMO. 5.- EL PREDIO SE UBICA ENTRE GUADALAJARA Y ACAPULCO DONDE LA CALLE MAS PROXIMA ES CON LA CALLE ACAPULCO LA CUAL SE UBICA A CINCUENTA METROS LINEALES. SOBRE LOS APARTADOS A. B Y C NO EXHIBE NINGUNO DE LOS ANTERIORES. -----

De la descripción 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 tres niveles niveles superiores, lo que conforma una unidad habitacional, en el que se localiza el departamento numero veintiséis, en cuyo interior solo advirtió el uso de casa habitación, el cual se desarrolla en una superficie de ochenta y cinco metros cuadrados (85m²), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita que nos ocupa, no fue exhibida documental alguna. -----

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 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/666/2023

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: -----

“UNA UNIDAD HABITACIÓN DONDE AL DIRIGIRNOS, AL DEPARTAMENTO CON NÚMERO VEINTISÉIS Y LLAMAR A LA PUERTA SOY ATENDIDO POR [REDACTED] DE NOMBRE [REDACTED] (...), SE OBSERVA USO DE CASA HABITACIÓN, CON MENAJES PROPIOS DEL MISMO, SALA, COMEDOR, UNA COCINA, UN BAÑO Y DOS HABITACIONES. AL MOMENTO SE OBSERVAN CINCO PERROS Y UN PORTA CORREAS CON LOS NOMBRES DE LOS MISMOS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE CASA HABITACIÓN. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO COMÚN DEL CONDOMINIO, (NO SE OBSERVA NINGÚN GIRO MERCANTIL Y/O NINGÚN TIPO DE OBRA)...” -----

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble de tipo plurifamiliar, en el que se observó un aprovechamiento de uso habitacional puesto que cuenta con menajes propios del mismo, sin que al momento de la visita se haya advertido la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona visitada, que para el caso de desarrollar algún aprovechamiento en el inmueble visitado, este se encuentre permitido de conformidad con la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. -----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/666/2023

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, 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 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 el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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.- 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/666/2023

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. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED], autorizados en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

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 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. ADOLFO ODÍN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ: 
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA