



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/840/2023

En la Ciudad de México, a veinte de octubre de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en 1ª cerrada de Francisco Javier Mina, número ocho (8), colonia San Felipe, demarcación territorial Xochimilco, Código Postal dieciséis mil setecientos setenta (16770), Ciudad de México, con cuenta catastral número [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; y:-----

RESULTANDO

1.- El once de septiembre 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 día doce del mismo mes y año, por Fernando Altamirano Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de septiembre del año en curso, mediante de oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5655/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como ocupante del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso, al cual le recayó proveído de veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera el original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara la calidad con la que se ostenta 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 debió ejercitar. -----

3.- El tres de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual pretendió desahogar la prevención referida en el numeral que antecede, escrito al cual recayó acuerdo de trámite del seis de octubre del mismo año, en el que se determinó hacer efectivo el apercibimiento decretado en proveído del veintiuno de septiembre del presente año, toda vez que con los documentos exhibidos, el promovente no acreditó su vínculo con el inmueble visitado, por lo que se tuvo por no presentado el escrito ingresado por el ciudadano [REDACTED] el dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, 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 Instancia resuelve en los siguientes términos; y: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/840/2023

-----**CONSIDERANDO**-----

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, 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 Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de mayo de dos mil cinco; 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 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 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/840/2023

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 EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, SIENDO EL CORRECTO POR OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO ADEMÁS DE COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED], QUIEN ATIENDE EN CARÁCTER DE PERSONA [REDACTED] DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, LE HAGO ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA Y UN EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO, UNA VEZ BRINDADAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE INMUEBLE CON FACHADA DE TABIQUE ROJO, PORTÓN METÁLICO COLOR NEGRO Y NÚMERO OFICIAL ROTULADO, DE UN SOLO NIVEL CONFORMADO POR VARIOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, ALGUNOS DE LOSA DE CONCRETO Y OTROS DE LÁMINA METÁLICA, TODOS DE APROVECHAMIENTO HABITACIONAL POR ASÍ OBSERVARSE ESPACIOS Y MENAJE PROPIOS AL DE CASA HABITACIÓN, OBSERVO TAMBIÉN UN PATIO DE USO COMÚN DONDE OBSERVO UN ÁREA DE LAVADERO, UN VEHÍCULO ESTACIONADO Y EN DESUSO. 2. - EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL POR LO ANTERIORMENTE DESCRITO. 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, SIN EMBARGO SE OBSERVAN DISTINTAS MANCHAS DE ACEITE EN EL ARROLLO VEHICULAR FRENTE AL DOMICILIO DE MÉRITO, SIN PODER DETERMINAR SI ÉSTAS SON A CAUSA DE ACTIVIDADES ACTIVIDAD ANTES MENCIONADA. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 204.00 M2 (DOSCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 204.00 M2 (DOSCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS). Y AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE LA CERRADA DE FRANCISCO JAVIER MINA Y PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 50.00 M (CINCUENTA METROS). RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO AL MOMENTO NO EXHIBE: A.- 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; C.- NO EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE.

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble de un solo nivel, conformado por varios cuerpos constructivos, todos de aprovechamiento habitacional, en el que se advirtió el aprovechamiento habitacional y menaje propio de casa; en relación a las mediciones obtenidas se constató una superficie total del predio de doscientos cuatro metros cuadrados (204 m²), la cual se determinó con telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que 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/840/2023

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 señaló en el acta de visita de verificación lo siguiente:

"[...] SE TRATA DE INMUEBLE (...) DE UN SOLO NIVEL CONFORMADO POR VARIOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, ALGUNOS DE LOSA DE CONCRETO Y OTROS DE LÁMINA METÁLICA, TODOS DE APROVECHAMIENTO HABITACIONAL POR ASI OBSERVARSE ESPACIOS Y MENAJE PROPIOS AL DE CASA HABITACIÓN 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL (...) 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE" (sic).

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble con aprovechamiento de uso habitacional, sin que al momento de la visita se haya advertido alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

No obstante lo anterior, se conmina a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, para que en el supuesto de que realice alguna actividad en el predio de mérito, se apegue a la zonificación otorgada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, y previo a desarrollarla, solicite los documentos pertinentes ante las autoridades competentes para otorgarlos.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/840/2023

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 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, 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.-----

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 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/840/2023

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, siendo este el ubicado en 1ª Cerrada de Francisco Javier Mina, número ocho (8), colonia San Felipe, demarcación territorial Xochimilco, Código Postal dieciséis mil setecientos setenta (16770), Ciudad de México, con cuenta catastral número [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa.-----

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 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. A. MONSERRAT CASTILLO GANDARILLA.

REVISÓ:

LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.