



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/237/2024

En la Ciudad de México, a tres de abril de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Fernando Montes de Oca, número ochenta y nueve (89), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED]; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El diez de enero de dos mil veinticuatro, fue presentado en la oficialía de partes de este Instituto oficio suscrito por el Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con número PAOT-2023-2884-SOT-837, mediante el cual, solicitó en el ámbito de competencia de este Instituto se instrumentara visita de verificación al inmueble citado al proemio, derivado de las intervenciones que se llevaron a cabo en el inmueble de referencia. -----

2.- El veintiocho de febrero 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 uno de marzo del mismo año, por María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1233/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día seis de marzo de dos mil veinticuatro. -----

3.- El diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del cuatro al quince de marzo de dos mil veinticuatro; transcurrió el término 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 término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento en cita. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/237/2024

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, 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 Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México 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 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/237/2024

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: -----

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 PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ORDENADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCORADO DE SER EL CORRECTO POR CORROBORAR CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL VISITADO PROCEDO A EXPLICAR EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, HACIENDO ENTREGA DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, PERMITIENDO EL ACCESO A UNA PARTE DEL INMUEBLE.1.DESCRIPCION DEL PREDIOINMUEBLE CON CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE DE PLANTA Y DOS NIVELES EN EL QUE SE OBSERVA FACHADA COLOR BEIGE CON ACCESOS EN COLOR NEGRO OBSERVANDO QUE EL PREDIO ESTÁ DIVIDIDO EN DOS CON DOS ACCESOS INDEPENDIENTES UNO POR LA CALLE FERNANDO MONTES DE OCA Y OTRO POR LA CALLE DE MAZATLÁN. CABE MENCIONAR QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE SOLAMENTE A LO CORRESPONDIENTE AL ACCESO QUE SE ENCUENTRA EN CALLE FERNANDO MONTES DE OCA.EN EL QUE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE VENTA DE HELADOS Y EN EL NIVELES SUPERIORES APARENTEMENTE USO HABITACIONAL .AL MOMENTO SIN OBSERVAR NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN O TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN.EN EL ÁREA A QUE SE TIENE ACCESO 2. AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE EN LA PARTE A QUE SE TUVO ACCESO 3. EL APROVECHAMIENTO ES DE VENTA DE HELADOS EN PLANTA BAJA Y HABITACIONAL EN NIVELES SUPERIORES 4. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES NIVELES5. LAS MEDICIONES SIGUIENTESA) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES 212.06 M2 DOSCIENTOS DOCE PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE, NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE C) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE D) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA APARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA,NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. ES DE 8.40 M OCHO PUNTO CUARENTA METROS F) ALTURA DE ENTREPISOS, ES DE DOS METROS CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS 2.45M Y PLANTA BAJA 3.30M G) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO,NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE H) NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE I) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE 6. SI EXISTE RESTRICCIÓN A COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL INMUEBLE MISMAS QUE YA SON PREEXISTENTES POR SER UN INMUEBLE YA ANTIGÜO7. AL MOMENTO NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y DESDE EL EXTERIOR NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN POR LO CUAL NO ES POSIBLE DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS DE LOS TRABAJOS DE OBRA 8. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LAS CALLES DE YAUTEPEC Y MAZATLÁN HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA9. METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE ES DE ,POR MAZATLÁN 17.5M DIECISIETE PUNTO CINCO METROS Y POR FERNANDO MONTES DE OCA 12.15M DOCE PUNTO QUINCE METROS POR LO REFERENTE A LOS PUNTOS DE DOCUMENTOS A. B. C Y D NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO DE LOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/237/2024

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble preexistente con fachada color beige con accesos en color negro, en el que observó que el predio está dividido en dos, con accesos independientes, uno por la calle Fernando Montes de Oca y el otro por la calle de Mazatlán; haciendo constar que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble, solo por lo que corresponde al acceso que se encuentra en calle Fernando Montes de Oca, en el que no observó ningún tipo de intervención o trabajo de construcción en el área a la que se tuvo acceso; de igual forma, hizo referencia que no pudo determinar la totalidad de las mediciones por no tener acceso a todo el inmueble.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no exhibió ninguna.

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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis:1a. I/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, en virtud de que la persona especializada en funciones de verificación al realizar la visita de verificación asentó en el acta de visita que se trataba de un inmueble preexistente en el que observó que el predio está dividido en dos, con accesos independientes, uno por la calle Fernando Montes de Oca y el otro por la calle de Mazatlán; haciendo constar que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble; esta autoridad no cuenta con elementos que permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en el objeto de la orden de visita; en consecuencia, se determina poner fin al presente procedimiento.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/237/2024

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 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Asimismo, 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/237/2024

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble verificado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, en calle Fernando Montes de Oca, número ochenta y nueve (89), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED].

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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. MARÍA MARISOL LADINO

REVISÓ DAT.:
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ