

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/966/2024

En la Ciudad de México, a veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Prolongación Cerezo, lote cuatro (4) B, manzana sesenta y cinco (65), colonia San Juan Xalpa, demarcación territorial Iztapalapa, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, y:-----

-----**RESULTANDO**-----

1.- Con fecha quince de octubre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año, por María Teresa Ramírez Ávila, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5903/2024, 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 dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro.-----

2.- El dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acredite su personalidad o interés, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

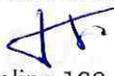
3.- El uno de noviembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien manifestó realizar el desahogo de la prevención indicada en el párrafo anterior; mediante proveído dictado el seis del mismo mes y año, se acordó tener por no desahogada la citada prevención, no obstante y visto el estado actual que guardaba el requerimiento, esta autoridad determino pronunciarse hasta en tanto se cumpliera el termino concedido para realizar el desahogo de la prevención, y así proveer respecto del apercibimiento señalado en el párrafo inmediato anterior.-----

4.- Con fecha doce de noviembre de dos mil veinticuatro, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del cinco al once de noviembre del dos mil veinticuatro, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la promovente atendiera el requerimiento citado, y toda vez que no presentó original o copia certificada del o los documentos con los que acredite su personalidad o interés, se acordó tener por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, 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 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


Carolina 132, colonia Noche Buena
Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.
55 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/966/2024

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el cinco de junio de dos mil catorce, 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 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 actuaciones 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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORANDO SEA CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y DARLO POR CORRECTO LA VISITADA LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. EL OBJETO DE LA VIDEO FILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIENDO EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CON CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA COLOR BLANCO CON ACCESO DE PORTÓN METÁLICO. EN LA PARTE POSTERIOR EL INMUEBLE CUENTA CON TECHUMBRE DE LÁMINA TIPO INDUSTRIAL OBSERVANDO DOS NIVELES Y UNA PARTE A DOBLE ALTURA Y UN SÓTANO AL MOMENTO EN DESUSO 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL OBSERVANDO MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN (HABITACIONES, COMEDOR, COCINA, SANITARIO) EN LA PARTE POSTERIOR EN EL ÁREA DE TECHUMBRE TIPO INDUSTRIAL SE OBSERVA VACÍO AL MOMENTO SOLO SE ADVIERTE UN VEHÍCULO ESTACIONADO Y UN TENDEDERO CON ROPA TENDIDA EN ESTA ÁREA Y EN ÁREA DE SÓTANO SE ADVIERTE CAJAS APILADAS PROPIAS DE LA CASA HABITACIÓN CON TRASTES, CUADRADOS Y ROPA 3.- EN

Carolina 132, colonia Noche Buena
Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.
55 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/966/2024

SU CASO, EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 414 M2 (CUATROCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS) Y NO SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR 5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE BILBAO Y SABADEL SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS PRÓXIMA A 40 M (CUARENTA METROS) DE DISTANCIA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL 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 O PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE -----

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble con cuerpo constructivo frontal constituido de planta baja y un nivel con uso habitacional advirtiendo muebles propios de casa habitación, así mismo en la parte posterior cuenta con techumbre de lámina tipo industrial observando dos niveles, una parte a doble altura y un sótano al momento en desuso, observando un vehículo estacionado, tendedero con ropa tendida y en el sótano cajas apiladas con trastes, cuadros y ropa, lo anterior en una superficie de cuatrocientos catorce metros cuadrados (414 m²) misma que se determino empleando telémetro laser digital marca bosh 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: -----

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.- Considerando que la persona especializada en funciones de verificación no advirtió la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado; esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. ---

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 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente 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, ubicado en Prolongación Cerezo, lote cuatro (4) B, manzana sesenta y cinco (65), colonia San Juan Xalpa, demarcación territorial Iztapalapa, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento.-----

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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

