



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/018/2021

En la Ciudad de México, a once de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Jardín número 7, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01049, Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificado con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/018/2021, la cual fue ejecutada el día veintidós del mismo mes y año, por el Servidor Público Irving Alfaro Caballero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable.-----

3.- En fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo, mediante el cual, toda vez que C. Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/u Ocupante y/o Dependiente y/o Encargada y/o Responsable y/o Administradora del inmueble, no presentó escrito de observaciones en el plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la visita de verificación practicada el veintidós de enero de dos mil veintiuno, plazo que transcurrió del trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que al no haber realizado manifestaciones y ofrecido pruebas, se tuvo por precluido el derecho del visitado, en términos del artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/018/2021

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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, de 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, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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 todos y cada una de las constancias y demás documentos 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:
CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION UBICADO EN LA CALLE JARDÍN NUMERO 7 COLONIA TLACOPAC ALCALDÍA ALVARO OBREGON-CP 01049 CERCORADO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LOS INDICADORES OFICIALES Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE ME ATIENDE ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICÓ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y DE LA DILIGENCIA QUIEN ME ATENDIÓ EN CALIDAD DE PROPIETARIO Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO EN EL RECORRIDO SE TRATA DE UN INMUEBLE CASA HABITACIÓN DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE FACHADA COLOR ROJO CON PORTON COLOR NEGRO Y PUERTA NEGRA PEATONAL AL INTERIOR SE ADVIERTEN MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN Y AREAS COMO COMEDOR, COCINA, SALA Y SANITARIOS Y HABITACIONES CON CAMAS Y EN DICHO INMUEBLE AL MOMENTO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE PINTURA DE FACHADA E INTERIORES EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE MANIFESTÓ LO SIGUIENTE 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE PINTURA SOBRE FACHADA E INTERIORES. 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES PLANTA BAJA Y UN NIVEL 3. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE UNA AL MOMENTO 4. LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: INCISO A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREPIO ES DE CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO NUEVE METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE SIETE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS G) LA ALTURA DE ENTREPIOS ES DE DOS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES H) SE ADVIERTEN DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE 6. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES CORREGIDORA Y MIGUEL HIDALGO SIENDO LA MAS CERCANA CORREGIDORA A OCHENTA METROS LINEALES 7. LAS DIMENSIONES DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES CON RESPECTO A LOS APARTADOS A) CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES Y B) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL NO EXHIBE AL MOMENTO NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA PRESENTE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/018/2021

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó en el domicilio visitado un inmueble de casa habitación planta baja y un nivel, con uso de casa habitación con muebles propios y áreas como comedor, cocina, sala y sanitarios y habitaciones con camas, al momento con trabajos de pintura en fachada e interiores, el número de viviendas es de una al momento, la superficie de la vivienda es de cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados, la superficie total del predio es de cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados, la superficie máxima de construcción es de cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados, la superficie de área libre es de ciento nueve metros cuadrados, la superficie de desplante es de trescientos sesenta y seis metros cuadrados, la altura total a partir del nivel de banquetta es de siete punto cincuenta metros lineales, la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados, la altura entre pisos es de dos punto cincuenta metros lineales, se observaron dos cajones de estacionamiento al interior del inmueble.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, que no fue exhibida documentación 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 de 353	185
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.- Así las cosas, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante acta de verificación, quien advirtió en el domicilio visitado el aprovechamiento de casa habitación con trabajos de pintura en fachada e interiores al momento de la visita de verificación.

En ese orden de ideas, derivado de que al momento de la visita de verificación no se constató que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleve a cabo la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como, el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal, y demás normas aplicables en materia de desarrollo urbano. en virtud de lo cual, esta autoridad no emitirá pronunciamiento por lo que hace al número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/018/2021

de construcción-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, que para el caso de desarrollar alguna actividad la ejerza en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, haciéndole de su conocimiento que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, 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 ubicado en Jardín número 7, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01049, Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.-----

Atendiendo a lo anterior esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al análisis de las restantes observaciones asentadas en el texto del acta de visita de verificación, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.-----

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.-----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.-----

Por lo que se resuelve en los siguientes términos:-----

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/018/2021

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 el contenido de la presente resolución a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/u Ocupante y/o Dependiente y/o Encargada y/o Responsable y/o Administradora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, el ubicado en Calle Jardín número 7, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01049, 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 Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Elaboró: Karla Alda González López

Revisó: Lic. Lillana Figueroa Silva

Supervisó: Jesús Daniel Vázquez Guerrero