



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/008/2020

En la Ciudad de México, a ocho de junio de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cañada, número ciento setenta y siete (177), colonia Ampliación los Alpes, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos diez (01710), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/080/2020, firmado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha ocho de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/008/2020, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien manifestó ser la persona con quien se entendió la visita de verificación administrativa, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de prevención de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte. -----

3.- En fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien manifestó ser la persona con quien se entendió la visita de verificación administrativa, mediante el cual dio atención a la prevención realizada, presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veinte, por el cual se tuvo por desahogada la misma, por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Mediante acuerdo de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación; señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

6.- Con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], por lo que no se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento y se hizo efectivo el apercibimiento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/008/2020

señalado en el acuerdo de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno teniéndose por no presentado el escrito de observaciones recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veintitrés de enero de dos mil veinte y se turnó el presente expediente a etapa de resolución.

**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 incurridos 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, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, 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, 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 en cita.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, 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 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 a la calificación del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/008/2020

conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: CAÑADA 177, COLONIA AMPACIACIÓN LOS ALPES, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN C.P. 01710, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASÍ CORROBORARLO EN PLACAS

OFICIALES, NÚMERO OFICIAL Y CORROBORARLO EL VISITADO, SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA, EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI VISITA, MOTIVO DE VIDEOFILMACIÓN, HAGO RECORRIDO Y OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE NO RECIENTEMENTE CONSTRUIDO, QUE CONSTA DE 4 NIVELES, FACHADA COLOR GRIS CON REJA METALICA NEGRA, AL EXTERIOR OBSERVO 2 LOCALES COMERCIALES AL MOMENTO, AL INTERIOR DEL INMUEBLE OBSERVO 6 DEPARTAMENTOS HABITADOS, OBSERVO ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN, RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN, 2.- NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA, 3.- SE OBSERVAN 4 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 4.- SE OBSERVAN 6 DEPARTAMENTOS; LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A. LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 150.00 M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), B. LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 500.00 M2 (QUINIENTOS METROS CUADRADOS), C. LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 7.50 M2 ( SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), D. LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 142.00 M2 ( CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), E. LA ALTURA DE ENTREPISO ES DE 2.50 M ( DOS PUNTO CINCUENTA METROS), F. LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 10.00 M ( DIEZ METROS), G. SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 500.00 M2 ( QUINIENTOS METROS CUADRADOS), H. EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 6.- LAS ENTRECALLE SON LAGUNA Y MAR SIENDO ÉSTA LA MÁS AJERCANA A 8.00 M (OCHO METROS), 7.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE ES DE 12.00 M( DOCE METROS), LOS INCISOS A Y B AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOS. CONSTE.

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 no reciente creación, constituido de cuatro (4) niveles, fachada color gris con reja metálica negra y dos (2) locales comerciales, sin observar construcción bajo nivel de banqueta; advirtiendo al interior seis (6) departamentos habitados, enseres propios de casa habitación y por ende, señalando el aprovechamiento de casa habitación; lo anterior en las superficies siguientes: total del predio ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), construcción quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), área libre siete punto cincuenta metros cuadrados (7.50 m<sup>2</sup>), desplante ciento cuarenta y dos metros cuadrados (142 m<sup>2</sup>), altura de entresijos dos punto cincuenta metros lineales (2.50 m), altura del inmueble diez metros lineales (10 m), construída a partir del nivel banqueta quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Es de precisar, que los hechos antes referidos al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación, 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; sus actuaciones deben presumirse por ciertas salvo prueba en contrario, hecho que se robustece conforme al siguiente criterio jurisprudencial:-----

Tesis 1a. de la Sala 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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/008/2020

nueve de enero de dos mil veinte.-----

En ese tenor, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó un inmueble de no reciente creación, constituido de cuatro (4) niveles, fachada color gris con reja metálica negra y dos (2) locales comerciales, advirtiéndole al interior seis (6) departamentos habitados y señalando el aprovechamiento de casa habitación.-----

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 Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento para que, en caso de llevar a cabo alguna intervención, trabajo de construcción o desarrollar una actividad regulada, la realice en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, haciéndole de su conocimiento de 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, dejando a salvo la facultad de esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento de referencia, en caso de que cambien las circunstancias jurídicas observadas. -----

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 dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/008/2020

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se practicó la visita de verificación ubicado en [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; para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, en términos del artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la 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 por duplicado al calse, 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  
LIC. EDUARDO VILLEGAS HERNÁNDEZ

REVISÓ  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO