



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019

En la Ciudad de México, a veintitrés de abril de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera San Mateo – Santa Rosa, número 99 (noventa y nueve), Colonia Contadero, Código Postal 05500 (cinco mil quinientos), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5446/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

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

1.- En fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/687/2019, misma que fue ejecutada el mismo día, mes y año, por el servidor público Reyes Roldan Aguilar, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El tres de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], mediante el cual tormuio observaciones y presento pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **“ACUERDO POR EL QUE SE 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 en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte.-----

4.- Mediante proveído de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día nueve de abril de dos mil veintiuno, a las catorce horas.---

5.- El día nueve de abril de dos mil veintiuno, a las catorce horas se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED], no acreditando su personalidad de la referida ciudadana ni el interés de la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas la pruebas en ese mismo acto, procediendo a turnar el presente expediente a fase de Resolución.-----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019

**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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II 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, 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, V, VI 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, 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, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019

Una vez concluida con el trámite de compra por compra  
 manifestación de obra en el punto anterior de donde por  
 Peseador, ocupando dependiente la presencia del titular, propietario  
 del inmueble Sr. Alameda por el [REDACTED]  
 en calidad de Encargado, a la cual se le entregó  
 original de orden de visita, en caso de de dar cuenta y obligaciones  
 de tierra y dos máquinas excavadoras al momento de ser observado  
 no se observan trabajadores de obra, no se observan materiales de construcción  
 se observó una caseta de vigilancia y en la entrada se observó una  
 manta con la dirección del domicilio de donde se emite la licencia  
 de construcción especial en su calidad de folio VI-CPU/027/19  
 en cuanto a el Alameda se puede observar lo siguiente: 1.- El  
 aprovechamiento observado es de un predio con área libre de  
 demolición 2.- No se observó material de edificación sobre  
 el nivel de la cota 3.- No se observó material de edificación sobre  
 el nivel de la cota 4.- No se observó material de edificación sobre  
 el nivel de la cota 5.- Las superficies  
 Mediciones al super. (a) total del predio (15600) Quince mil seiscientos  
 metros cuadrados b) no se observó superficie de construcción,  
 c) Área libre (15600) Quince mil seiscientos metros cuadrados  
 d) No se observó superficie de desplante e) no se observó altura de  
 cumbre para f) Alguna del inmueble no se observó g) no se observó  
 superficie construida h) No cuenta con construcción a nivel cota  
 de base para 6.- la cota fue procesada en la DG de Arboles y Salva  
 a (130) cuando traza metros 7.- la Dama del Bank a la  
 Unidad no de (100) con metros lineales con respecto a el  
 Punto A y B ya fueron descritos que el Aportado correspondiente

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un predio con montículos de tierra y dos máquinas excavadoras, sin trabajadores, ni material de construcción, advirtiendo una caseta de vigilancia y en la entrada una manta en la que se señala la dirección del domicilio de mérito y la licencia de construcción especial en calidad de tapial folio VI-CPU-027/19; precisando que el aprovechamiento es de un predio, con área libre, con montículos de desecho de construcción producto de la demolición, el cual cuenta con las superficies siguientes: total del predio y área libre 15,600 m<sup>2</sup> (quince mil seiscientos metros cuadrados), encontrándose imposibilitado para determinar los incisos b) d), e), f) y g), así como los puntos 2, 3 y 4; la cual se determinó utilizando telemetro laser digital, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: -----

Novena Época  
 Registro: 169497  
 Instancia: Primera Sala  
 Tesis Aislada  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 XXVII, Junio de 2008  
 Materia(s): Civil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019

Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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".

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este instituto, asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, para que exhiba los siguientes documentos: Exhiba Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 52-151A LI/19 Fecha de Expedición 10 de Enero del 2019 para el Dominio Condotrío en Buenavista - Santa Rosa 99 Calles Condado Alcatraz Comisariado de Mercados Zonificación HM 5/60/120 Firma de Contratación García González Candidatura de la Dirección del Registro de Planos y Programas, Exhiba Constancia de Almacenamiento y/o entrega de Folio 12/16A/1395/19 para el Dominio de terreno con Sello de Recibido Alcatraz Comisariado 02 Agosto 2019 Firmada por C. Darío González Méndez secretario de la Dirección General de Obras y desarrollo urbano

De lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [redacted], ostentándose como apoderada legal de la persona moral denominada [redacted], del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

[...] en mi carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [redacted], personalidad que se encuentra debidamente acreditada y reconocida ante esta Autoridad Administrativa, así como en términos del instrumento notarial que se adjunta al presente, [...]

Acude a la Suscrita, en amparo a lo previsto en el artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 41, 42, y 45 y demás correlativos de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, en concordancia con los artículos 29 y 30 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como con lo establecido en los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, hago pleno uso de mi derecho para Formular observaciones y ofrecer pruebas en relación a los hechos asentados en la referida Acta, dentro de un plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha de levantamiento del acta de visita de verificación, y por medio de la presente vengo a realizar las manifestaciones y ofrecer las pruebas pertinentes, en alcance a los hechos asentados en la Orden de Visita de Verificación [redacted]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019**

*Como se constató en la visita de verificación realizada el 19 de noviembre del año en curso, en el inmueble materia del presente procedimiento, no se observa construcción de muros y/o bardas nuevas, ya que solo se encuentra con las bardas perimetrales y Caseta de Vigilancia de la edificación anterior, así como actualmente no se realiza o se encuentra en ejecución ningún trabajo de construcción.*

*Por último, con el propósito de evitar algún perjuicio a mi representada, a mi representada en la orden de visita y acta de visita de verificación, ambas de 19 de noviembre de 2019 se vuelve a exhibir adjunto al presente escrito, la documentación que fue solicitada en copia simple.*

*En razón de todo lo antes expuesto, ese Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México podrá constatar que respecto al objeto y alcance de la visita que nos ocupa, mi representada se encuentra en cabal cumplimiento de la normatividad aplicable y que fue materia de revisión, por lo que se solicita que seguidos los trámites legales conducentes del presente procedimiento, se emita resolución en la que se determine como concluido sin ninguna observación o sanción para mi representada [...]” (sic).-----*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 52-151ALLU19, con fecha de expedición diez de enero de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que son aplicables dos zonificaciones al inmueble ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa número 99 (noventa y nueve), Colonia Contadero, Código Postal 05500 (cinco mil quinientos), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, las cuales son: **AV\*** (Áreas Verdes de valor ambiental, bosques, barrancas y zonas verdes) y **HM/5/60/120\*** (Habitacional Mixto, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 60 % (sesenta por ciento) mínimo de área libre y 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados) de superficie mínima por vivienda.-----
2. Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número. Oficial, de fecha veintinueve de julio de dos mil diecinueve, con número de folio V2/CANO/385/19, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, el cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que al inmueble ubicado en Carretera San Mateo – Santa Rosa, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, le fue asignado como número oficial el 99 (noventa y nueve).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, se hace constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] por consiguiente no existen alegatos que analizar.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve.-----

Ahora bien, el objeto y alcance de la visita de verificación, es comprobar que el inmueble de mérito cumpla con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, respecto a la zonificación, aprovechamiento



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019**

destino y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó un predio con montículos de tierra y dos máquinas excavadoras, sin trabajadores, ni material de construcción, advirtiendo una caseta de vigilancia y en la entrada una manta en la que se señala la dirección del domicilio de mérito y la licencia de construcción especial en calidad de tapial folio VI-CPU-027/19; precisando que la superficie del predio y área libre es de 15,600 m<sup>2</sup> (quince mil seiscientos metros cuadrados), aunado a lo anterior la ciudadana [REDACTED] en su escrito ingresado en la oficialía de partes del Instituto de Verificación Administrativa el tres de diciembre de dos mil diecinueve, señaló que no había construcción de muros y/o bardas nuevas, ya que el inmueble solo cuenta con bardas perimetrales y Caseta de Vigilancia de la edificación anterior, sin que se realice o se encuentre en ejecución algún trabajo de construcción: consecuentemente, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o no a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, toda vez que no se indicó superficie de construcción o cuerpo constructivo alguno. -----

No obstante lo anterior, y vista la etapa de la obra, se CONMINA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, para que observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble. -----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/687/2019

la 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 el contenido de la presente resolución la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas hábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

Elaboró:  
Lic. Brenda Tepozotlán Aranda.

Revisó:  
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz