



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019

En la Ciudad de México, a veinte de febrero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble, ubicado en Avenida 3-A, número 28 (veintiocho), Colonia Santa Rosa, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07620 (siete mil seiscientos veinte) Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/6084/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: --

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

1.- Con fecha diez de diciembre 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/1005/2019, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por el servidor público Taryn Ariadna Gutiérrez Lerma, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día siete de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 diez del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- En fecha seis de febrero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del [REDACTED] y [REDACTED] por el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" 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 incurridos 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019

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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para para la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, así como a las normas generales de 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, 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 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, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

Constituida plena y legalmente en el inmueble objeto de la presente orden y cerciorándose de ser el correcto por así constar con la nomenclatura oficial de la calle y con el visitado, me identifiqué plenamente con el visitado, le expliqué el motivo de mi visita y de la visita fotográfica y él me permite el acceso al inmueble ubicado en Avenida 3-A número 28, Colonia Santa Rosa, Alcaldía Gustavo A. Madero y después de preguntar por Persona Propietaria y/o Titular y/o Proveedor y/o Ocupante y/o Dependiente y/o encargado y/o Responsable y/o administradora del inmueble y dando cumplimiento al oficio de comisión INVEACDMX/OV/DU/1005/2019 INVEACDMX/OFCOM/S278/ 2019 ambas de fecha 10 de diciembre de 2019. Observo que se trata de un inmueble de planta baja y un nivel fachada de vidrio, con área de estacionamiento, con entripes de losaqueo que se encuentra vacío, no se observa que tenga plafón y acabados, al momento no se observa ningún tipo de trabajo constructivo, ni trabajos, ni materiales, el inmueble tampoco tiene muebles, ni área de vivienda. En cuanto al objeto y alcance de la orden: 1) el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de inmueble vacío, sin acabados ni plafón, sin muebles. 2) No cuenta con muebles bajo nivel de banquetas. 3) el número de niveles del nivel de banquetas es de planta baja y un nivel, ambos a doble altura. 4) al momento no se observa el uso habitacional, ni viviendas, el inmueble



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019

2 encuesta vacío ⑤ Las Mediciones siguientes a) Superficie total del predio es de (1,578) mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados b) Superficie de la construcción (1,224) mil doscientos veinticuatro metros cuadrados c) Superficie de área libre (966) novecientos sesenta y seis metros cuadrados d) Superficie de desplante (612) seiscientos doce metros cuadrados e) altura de salomios es de (5) metros cinco f) altura del inmueble es de (10) diez metros g) Superficie construida a partir del nivel de banquetas es de (1,224) mil doscientos veinticuatro metros cuadrados h) No se observan sótanos, ni semisótanos ⑥ indica las entrecalles y distancia más próxima, y encuesta entre calle 2A y calzada Vallarta, hacia calle 2A hace esquina ⑦ dimensiones de los frentes, hacia la calle 3A es de (60) sesenta metros y sobre la calle 9A (67) sesenta y dos metros lineales. Los ejes A y B ya descritos en la parte documental. cont.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento que se encontraba vacío sin uso habitacional, constituido por planta baja y un nivel, es decir 2 (dos) niveles a partir de nivel de banquetas, además de que no se advirtió algún tipo de trabajo constructivo, ni acabados, así como tampoco trabajadores o material, con las superficies siguientes: total del predio 1,578 m<sup>2</sup> (mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetas 1,224 m<sup>2</sup> (mil doscientos veinticuatro metros cuadrados), área libre 966 m<sup>2</sup> (novecientos sesenta y seis metros cuadrados), desplante 612 m<sup>2</sup> (seiscientos doce metros cuadrados), altura entre pisos 5 m (cinco metros lineales), altura del inmueble 10 m (diez metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado 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 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, manifestaciones que 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  
 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".-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación requerida en la orden de visita, lo siguiente:-----

siguientes documentos: exhibe (1) Original de Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 1830/2018 para mismo domicilio de fecha siete de diciembre de 2018 con sello de Alcaldía Gustavo A. Madero (2) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio número 38325-151TOMA18D para mismo domicilio. cante

Por lo anterior, esta autoridad advierte que las dos documentales exhibidas al Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede el estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto con fecha siete de enero de dos mil



del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifiesto medularmente lo siguiente: -----

"[...] Al llevarse a cabo la visita correspondiente se les dio pleno acceso y atención a los verificadores para que realizaran la visita e inspección de manera pacífica y sin restricciones constatando plenamente lo que asentaron en el acta correspondiente...

Cabe mencionar que el establecimiento visitado de mi propiedad, cuenta con la documentación correspondiente, por lo que solicito a Usted que al momento de emitir la resolución correspondiente al presente procedimiento de verificación administrativa, se absuelva a mi representada de aplicar sanción administrativa de cualquier índole al haber cumplido con la documentación correspondiente [...]" [SIC]-----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas 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.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 38325-151TOMA18D, de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Avenida 3-A número 28 (veintiocho), Colonia Santa Rosa, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07620 Ciudad de México, le aplica la zonificación HC/3/20/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad M= Una vivienda por cada 50.0 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) de terreno), Superficie Máxima de Construcción 3,897.60 m<sup>2</sup>, (tres mil ochocientos noventa y siete punto sesenta metros cuadrados), número de viviendas permitidas 32 (treinta y dos) y superficie total de predio 1,624.00 m<sup>2</sup> (mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados). -----

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, de fecha siete de diciembre de dos mil dieciocho, expedida por la Alcaldía Gustavo A. Madero, con número de folio 1830/2018, misma que se valora en términos de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019**

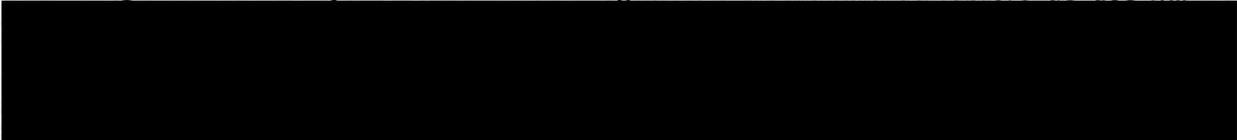
los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble visitado ubicado en Avenida 3-A, Colonia Santa Rosa, Delegación Gustavo A. Madero, Código Postal 07620, Ciudad de México, le fue asignado como número oficial 28 (veintiocho).-----

3.- Original del Aviso de Terminación de la Manifestación de construcción tipo "B", Autorización de Uso y Ocupación SLIU/007/A-B-C/003/2019/07, número de folio ATOB-021/2018 de fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la Alcaldía Gustavo A. Madero, autorizó el uso y ocupación del inmueble ubicado en Avenida 3-A Número 28 (veintiocho), Colonia Santa Rosa, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07620 (siete mil seiscientos veinte), Ciudad de México.-----

4.- Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----

5.- Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de febrero de dos mil



"[...] "Nada", siendo todo lo que deseo manifestar. [...]" (sic)-----

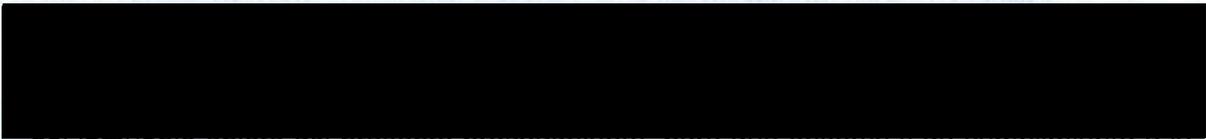
IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la Visita de Verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento que se encontraba vacío sin uso habitacional, constituido por planta baja y un nivel, es decir 2 (dos) niveles a partir de nivel de banquetta, además de que no se advirtió algún tipo de trabajo constructivo, ni acabados, así como tampoco trabajadores o material de construcción, con las superficies siguientes: total del predio 1,578 m<sup>2</sup> (mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetta 1,224 m<sup>2</sup> (mil doscientos veinticuatro metros cuadrados), área libre 966 m<sup>2</sup> (novecientos sesenta y seis metros cuadrados), desplante 612 m<sup>2</sup> (seiscientos doce metros cuadrados), altura entre pisos 5 m (cinco metros lineales), altura del inmueble 10 m (diez metros lineales).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019

Asimismo, no debe perderse de vista que el objeto y alcance de la visita de verificación, es que el inmueble de mérito cumpla con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero", respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad concreta en materia de Desarrollo Urbano, así como comprobar las superficies con las que cuenta, sin embargo, es importante destacar que **al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó que el inmueble de mérito se encontraba vacío, sin advertir algún tipo de construcción o intervención alguna, así como tampoco el desarrollo de alguna actividad u obra en proceso**; motivo por el cual esta autoridad no cuenta con los elementos suficientes que le permitan determinar que el inmueble verificado cumple o no con 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 para la Delegación en Gustavo A. Madero", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----



del inmueble objeto del presente procedimiento, para que observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa, a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa 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 Personal Especializado 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. -----

**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 cuenta con 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 el 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1005/2019

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al



SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ:  
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

G

REVISÓ:  
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,