



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/430/2022**

En la Ciudad de México, a treinta de agosto de dos mil veintidós,-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Clavel, Número 9 (nueve), Colonia El Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, Código Postal 10610 (diez mil seiscientos diez), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2453/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día ocho de julio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha trece del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada su calidad como Interesada en el presente procedimiento, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano precisado en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y señalando fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El dieciséis de agosto de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], Interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y teniendo por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 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 fracciones I, II, III y IV, 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 [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/430/2022**

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, 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, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía La Magdalena Contreras, además de las normas 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 todas 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 administrativa, de la 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:

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 EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y SER DADO POR CIERTO POR EL VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES ASENTADAS EN LA MISMA, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE PROPIETARIA DEL INMUEBLE, PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. OBSERVO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, DE FACHADA DE TABIQUE Y PORTÓN METÁLICO VEHICULAR COLOR NEGRO. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. INMEDIATAMENTE AL ACCESO ADVIERTO UN INMUEBLE DE DOS NIVELES (PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL) DE USO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON ÁREAS, ENSERES Y MOBILIARIO PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. OBSERVO ÁREAS DE COCINA, SALA, COMEDOR, RECAMARAS Y SANITARIOS. AL FONDO DEL PREDIO OBSERVO UN ÁREA LIBRE EN LA QUE SE ENCUENTRA UNA CARPA MONTADA Y UNA TARIMA DE MADERA ASI COMO SILLAS APILADAS. DICHA ÁREAS SE ENCUENTRA SIN ACTIVIDAD COMERCIAL ALGUNA. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: HABITACIONAL UNIFAMILIAR (EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO SE OBSERVA UNA TARIMA DE MADERA CUBIERTA CON UNA CARPA, EN LA QUE AL MOMENTO, NO SE OBSERVA ACTIVIDAD MERCANTIL ALGUNA) 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 684.0M2 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO. 340.0M2 (TRESIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) OCUPADOS POR UN USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR. NO OMITO SEÑALAR QUE LA CARPA ANTES DESCRITA OCUPA UNA SUPERFICIE DE 300.0M2 (TRESIENTOS METROS CUADRADOS) 4. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE VIOLETA Y DALIA, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A CINCUENTA METROS LINEALES DE DISTANCIA (50.0M2) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B Y C REFEREN DOCUMENTALES, MISMAS QUE NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/430/2022**

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 observó un inmueble constituido de planta baja y un nivel, con fachada de tabique y portón metálico negro, al interior advirtió uso exclusivamente habitacional unifamiliar, con enseres y mobiliario propios de casa habitación, cocina, sala, comedor, recamaras y sanitarios, al fondo del predio área libre en la que se encuentra una carpa montada, una tarima de madera, así como sillas apiladas, las cuales se encuentran si actividad comercial alguna; el aprovechamiento observado es Habitacional, con las siguientes superficies: total del predio 684 m<sup>2</sup> (seiscientos ochenta y cuatro metros cuadrados) y destinada al aprovechamiento 340 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta metros cuadrados) ocupados por uso habitacional, no omitiendo señalar que la carpa antes señalada ocupa una superficie de 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en comento no fue exhibida documentación alguna.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrito 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".*

**II.-** 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 veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

Al respecto, observó medularmente un inmueble constituido de planta baja y un nivel, con fachada de tabique y portón metálico negro, al interior advirtió uso exclusivamente habitacional unifamiliar, con enseres y mobiliario propios de casa habitación, cocina, sala, comedor, recamaras y sanitarios, al fondo del predio área libre en la que se encuentra una carpa montada, una tarima de madera, así como sillas apiladas, las cuales se encuentran si actividad comercial alguna; el aprovechamiento observado es Habitacional, con las siguientes superficies: total del predio 684 m<sup>2</sup> (seiscientos ochenta y cuatro metros cuadrados) y destinada al aprovechamiento



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/430/2022**

340 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta metros cuadrados) ocupados por uso habitacional, no omitiendo señalar que la carpa antes señalada ocupa una superficie de 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados).-----

Visto lo antes señalado, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que el inmueble visitado cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación La Magdalena Contreras del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiocho de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.-----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna actividad en el inmueble verificado, ésta se encuentre dentro de los usos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional mencionado con anterioridad.-----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones, pruebas y argumentos de la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación. ---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicando 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, 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 presente 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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/430/2022

verificación necesarias.-----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de 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, 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.-----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento o al ciudadano [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], en esta Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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.-----

**SÉPTIMO.-** CÚMPLASE.-----

DIRECCIÓN EJECUTIVA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARJUN JESSICA RIVERO CRUZ