



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/445/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Zotitla, Número 111 y/o 149 (ciento once y/o ciento cuarenta y nueve), Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en términos de lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintisiete 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 veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público Mauricio Rodríguez Franco, 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/2514/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El catorce de julio de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día treinta de junio al trece de julio de dos mil veintidós, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 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 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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/445/2022

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, 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, Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, 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 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 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:

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE ZOTITLA 149, COLONIA CONTADERO, CODIGO POSTAL 05500, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MEXICO; CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO EN PLACAS OFICIALES Y POR COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA, PREVIO CITATORIO PARA SER ATENDIDO EN FECHA Y HORA EN QUE SE INICIA LA PRESENTE DILIGENCIA, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE DE MERITO, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL PREDIO AL MOMENTO, QUIEN PERMITE LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA, CERCIORANDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR REFERENCIAS DESCRITAS Y POR ASI ACEPTARLO EL VISITADO, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. - SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR A DOBLE ALTURA CON FACHADA COLOR BLANCO, CON PUERTA DE ACCESO VEHICULAR METÁLICA COLOR CAFÉ Y NUMERO VISIBLE AL EXTERIOR 149 L6, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVAN ESCALERAS QUE DAN A UN NIVEL SUPERIOR, EN DÓNDE SE UBICAN AREA DE COCINA, UNA RECAMARA CON BAÑO, TODO ESTO CON USO HABITACIONAL, EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN AREA DE ESTACIONAMIENTO O COCHERA CON CINCO VEHICULOS Y FINAL DEL PREDIO AREA DE JARDIN. 2.- AL MOMENTO EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 3. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE UN NIVEL A DOBLE ALTURA EN DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA UN NIVEL SUPERIOR ANTES DESCRITO. 4. LAS MEDICIONES DE LOS APARTADOS A), LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 330 MTS (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS) B), LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTACION ALGUNA C), LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 140 METROS CUADRADOS (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) D), LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 190 MTS (CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS) E), ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 7.5 METROS LINEALES (SIETE PUNTO CINCO METROS LINEALES) F), LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 244 MTS (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3 METROS (TRES METROS) Y H). LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 330 MTS (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS) 5. LAS ENTRECALLE SON PROLONGACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/445/2022

AVENIDA JUAREZ Y RICARDO LÓPEZ, SIENDO LA ESQUINA MAS PROXIMA PROLONGACIÓN AVENIDA JUÁREZ A TREINTA (30) METROS. LOS METROS LINEALES DE FRENTE DEL INMUEBLE SON 11 (ONCE) METROS LINEALES. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN CORRESPONDIENTE AL APARTADO DE DOCUMENTOS NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de planta baja y un nivel superior a doble altura, con fachada color blanco, puerta de acceso vehicular y número visible al exterior 149 L6, al interior escaleras que dan a un nivel superior en donde se advierte área de cocina y recamara con baño, en planta baja un estacionamiento o cochera con cinco vehículos y al final del predio área de jardín; el aprovechamiento observado es Habitacional, con las siguientes superficies: total del predio 330 m² (trescientos treinta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 244 m² (doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), área libre 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), desplante 190 m² (ciento noventa metros cuadrados) y una altura total 7.5 m (siete punto cinco metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto.

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.- El visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintinueve de junio de dos mil veintidós, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/445/2022

siguiente:-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

(...)

Artículo 29.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.

Plazo que transcurrió del treinta de junio al trece de julio de dos mil veintidós, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha catorce de julio del mismo año, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintinueve de junio de dos mil veintidós.

Al respecto, observó medularmente un inmueble constituido de planta baja y un nivel superior a doble altura, al interior escaleras que dan al nivel superior en donde se advierte área de cocina y recamara con baño, en planta baja un estacionamiento o cochera con cinco vehículos y al final del predio área de jardín; **el aprovechamiento observado es Habitacional**, con las siguientes superficies: total del predio 330 m² (trescientos treinta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 244 m² (doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), área libre 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), desplante 190 m² (ciento noventa metros cuadrados) y una altura total 7.5 m (siete punto cinco metros lineales).

En este sentido, visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete (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.

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/445/2022

(...)

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 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 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 persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Zotitla, Número 111 y/o 149 (ciento once y/o ciento cuarenta y nueve), Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

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.

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 JULIÁN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ