



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2022**

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Patricio Sanz, número mil quinientos cuarenta y seis (1546), colonia Tlacoquemecat, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil doscientos (03200), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El cuatro de julio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/457/2022, la cual fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por el servidor público Alberto Guzmán Ramírez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de julio de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2610/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El trece de julio de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como propietario del inmueble materia del presente procedimiento, a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de quince de junio de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto a que acreditara fehacientemente el interés con el que se ostentaba, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El nueve de agosto de dos mil veintidós, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del dos al ocho de agosto de dos mil veintidós, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento referido en el punto inmediato anterior, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, por lo que se acordó tener por no desahogada la citada prevención, y en consecuencia, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, 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 Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

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

**PRIMERO.-** 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2022

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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, 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, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. ----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias 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 al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE PATRICIO SANZ, NUMERO 1546, COLONIA TLACOQUEMECATL, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CODIGO POSTAL 03200, PREVIO CITATORIO PARA SER ATENDIDO EN ESTE DÍA Y HORA, REQUIERO LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN CARÁCTER DE INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SOY ATENDIDO POR LA C. [REDACTED], EN CARÁCTER DE RESPONSABLE, PERSONA A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y DE LA VIDEOFILMACION, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE DILIGENCIA HAGO CONSTAR AL MOMENTO LO SIGUIENTE:

- 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, CON FACHADA COLOR CREMA Y VENTANALES EN PISO SUPERIOR, ODEADO EN PLANTA BAJA CON TAPIALES DE MADERA, AL INTERIOR DEL MISMO SE OBSERVA UN PATIO QUE DA OTRO INMUEBLE ARREMETIDO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA COLOR CREMA Y PUERTA DE ACCESO PEATONAL METALICA BLANCA, EN AMBOS SE OBSERVAN CAJAS Y MUEBLES EMPLAYADOS.
- 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO Y DE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO ES DE USO HABITACIONAL.
- 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS NIVELES.
- 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS AL MOMENTO ES DE SOLO [REDACTED]

*[Handwritten signature]*  
A



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2022

UNA VIVIENDA. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (260 M2). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA.C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS (104 M2). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (156 M2) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO PUNTO TREINTA Y SEIS (5.36) METROS LINEALES. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (312 M2).G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO SETENTA Y CINCO (2.75) METROS LINEALES.7.- LAS ENTRE CALLES DEL INMUEBLE SON AVENIDA FELIX CUEVAS Y SAN LORENZO, SIENDO LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA AVENIDA FELIX CUEVAS A SIETE (7) METROS LINEALES.8.- LOS METROS LINEALES DE FRENTE DEL INMUEBLE SON DE SIETE PUNTO CINCO (7.5) METROS LINEALES.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO AL MOMENTO NO EXHIBE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN LOS APARTADOS A) Y B).

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó un inmueble constituido de planta baja y un nivel superior, indicando que la planta baja se encuentra rodeada de tapias de madera y únicamente se advirtieron cajas y muebles de madera emplayados, siendo así que el aprovechamiento observado por el personal especializado fue el de uso habitacional.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada 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 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis:1a. LI/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.- Ahora bien, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación entre otras cosas, señaló en el acta de visita de verificación que: "EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO Y DE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO ES DE USO HABITACIONAL" (sic), no se cuentan con elementos suficientes de los que se desprenda que los hechos observados corresponden a la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, por tanto, esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir un pronunciamiento objetivo respecto del cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, en términos de los dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, siendo procedente poner fin al presente procedimiento.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2022**

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, que para el caso de desarrollar intervenciones, las realice de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez. -----

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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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 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 para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] interesada en el inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2022**

verificación, ubicado en calle Patricio Sanz, número mil quinientos cuarenta y seis (1546), colonia Tlacoquemecatl, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil doscientos (03200), 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. -----

*[Firma manuscrita]*  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA DE VERIFICACIÓN

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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: *[Firma]*  
LIC. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ: *[Firma]*  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ: *[Firma]*  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO