



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/580/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Camelia, número trescientos diecinueve (319), colonia Florida, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil treinta (01030), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El dieciocho de agosto de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó 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 veintitrés de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3427/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El uno de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la personal moral [REDACTED]

[REDACTED] a quien refirió como propietaria del inmueble visitado, mediante el 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; ocuso al cual le recayó auto de seis de septiembre de dos mil veintidós, a través del cual se le indicó a la persona promovente que el día de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, debía exhibir en original o copia certificada los documentos anexos a su escrito consistentes en el instrumento notarial que contiene el poder notarial otorgado a su favor, así como, el registro de manifestación de construcción del inmueble verificado, asimismo, se tuvo por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a diversas personas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por admitidas las pruebas ofrecidas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por acreditada su personalidad y el interés de su representada y en la cual se desahogaron las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 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 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y [REDACTED]



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/580/2022

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 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, 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, 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, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “La Florida”, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicados en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, en fechas quince de enero de mil novecientos noventa y tres y diez de mayo de dos mil once respectivamente; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a 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, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/580/2022

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR OBSERVAR LETRERO DE OBRA EN FACHADA DEL INMUEBLE, POR COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO RESPONSABLE, A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN. 1.- SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE DESPLANTE EN PLANTA BAJA, OBSERVANDO BORDA PERIMETRAL EN SEMISOTANO. AL MOMENTO SE OBSERVA ARMADO DE VARILLAS PARA COLADO DE MUROS EN PLANTA BAJA. OBSERVO CIMENTACIÓN METÁLICA EN SEMISOTANO ASÍ COMO VARILLAS. SE OBSERVAN TAPIALES EN FACHADA QUE SOBRESALEN DEL ALINEAMIENTO OBSERVADO 47CM (CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS) OBSERVANDO LONAS QUE OFERTAN "S EXCLUSIVAS RESIDENCIAS 80% VENDIDO WWW.CATANOMEXICO.COM. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO SE OBSERVAN TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, OBSERVANDO SOLO PERSONAL ADMINISTRATIVO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES OBRA NUEVA EN PROCESO DE CIMENTACIÓN Y COLADO DE BARDAS EN PLANTA BAJA. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1638M2 (MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 2318.11M2 (DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PUNTO OCHO METROS CUADRADOS). C) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE POR EL AVANCE OBSERVADO EN LA OBRA D) POR EL AVANCE DE LA OBRA NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE. E) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA POR EL AVANCE DE LA OBRA. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR AL MOMENTO POR EL AVANCE DE LA OBRA. 4.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE VITO ALESSIO ROBLES Y OLIVO Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES DE 114M (CIENTO CATORCE METROS LINEALES) SIENDO CON LA CALLE OLIVO. 5.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 42M (CUARENTA Y DOS METROS LINEALES). LA C. VISITADA EXHIBE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS A.- Y B.-.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera modular advirtió una obra nueva en etapa de desplante en planta baja, observándose armado de varillas para colado de muros en planta baja; respecto de las mediciones obtenidas, la superficie total del predio es de mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados (1,638 m²), la cual, se determinó empleando como instrumento de medición telemetro laser digital marca Bosch GLM150 y respecto a las superficies de área libre y desplante, no fue posible determinarlas por el avance de la obra.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que fueron exhibidas las instrumentales siguientes:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NO. 14780-151CAHE21 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON FIRMA DE P.T. MARÍA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS Y SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS 2021 CERTIFICACIÓN.
II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, EXPEDIDO EN FAVOR DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA CON SELLO DE VENTANILLA ÚNICA DE ALCALDÍA.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/580/2022

Respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, se desprende que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento. -----

II.- Ahora bien, derivado que del estudio realizado al acta de visita se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que "...se trata de una obra nueva en etapa de desplante en planta baja... no es posible determinar la superficie de área libre... por el avance de la obra no es posible determinar la superficie de desplante...", con motivo del avance en el que se encuentra la obra, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, de las pruebas aportadas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble visitado para que lleve a cabo únicamente las intervenciones, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Florida", ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicados en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, en fechas quince de enero de mil novecientos noventa y tres y diez de mayo de dos mil once respectivamente, así como, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás normatividad aplicable 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, 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, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/580/2022

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 la presente a la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, por conducto de su apoderada legal, la ciudadana [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED] -----

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. -----

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:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO