



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/730/2022

En la Ciudad de México, a diecisiete de noviembre de dos mil veintidós.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número mil setecientos cincuenta y tres (1753), colonia Merced Gómez, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil seiscientos (01600), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintitrés de septiembre 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 veintiséis del mismo mes y año, por Paola Michel Ayala Razo, 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 veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4159/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El diez de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] ostentándose como apoderado legal de los copropietarios 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; curso al cual le recayó auto de trece de octubre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por acreditado la personalidad y el interés del promovente y de sus representados, por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas referidas en dicho acuerdo, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por admitidas las pruebas ofrecidas.

3.- Seguida la secuela procesal, el tres de noviembre 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 ciudadana [redacted] autorizada del promovente, en términos de lo dispuesto en el artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose 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 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

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/730/2022

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 Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once; 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: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTADA EN LA MISMA Y SER DADO POR CIERTO POR EL VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES SEÑALADAS EN LA ORDEN, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED]

EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIENDOME EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN PREDIO SIN CUERPO CONSTRUCTIVO, CON TAPIALES METÁLICOS DELIMITANDO EL PERÍMETRO DEL MISMO, CUENTA CON UNA CONSTRUCCIÓN TEMPORAL DE MUROS PREFABRICADOS DE MULTIPANEL QUE SON UTILIZADAS COMO OFICINAS DE 92 M2 (NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), EN LA PARTE POSTERIOR HAY UN ÁREA LIBRE DONDE SE OBSERVAN RESTOS DE DEMOLICIÓN Y AL MOMENTO HACEN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN EN ESTE INSTANTE A 25 METROS RESPECTO A NIVEL DE BANQUETA, HAY INSTALADA UNA GRÚA TIPO TORRE Y DOS RETROEXCAVADORAS, HAY 20 TRABAJADORES TODOS CON CASCO, CHALECO Y EQUIPO DE SEGURIDAD, EN EL INTERIOR HAY MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN VARILLAS, CEMENTO Y POLINES DE MADERA; 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN; 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA, AL MOMENTO SOLO HAY UN CUERPO CONSTRUCTIVO TEMPORAL DE UN NIVEL; 4 Y 5.- NO HAY VIVIENDAS ; 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 1306 M2 (MIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS) ; B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 4782.75 M2 (CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) ; C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 1214 M2(MIL DOSCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS) ; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: EN LA PARTE MAS BAJA REALIZAN UN ARMADO PARA DESPLANTE DE 400 M2 (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE; E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/730/2022

DEL NIVEL DE BANQUETA, LA ALTURA TOTAL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO TEMPORAL ES DE 4.5 M (CUATRO PUNTO CINCO METROS); E) Y F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA Y SUPERFICIE NO SE PUEDEN DETERMINAR PORQUE NO HAY EDIFICACIÓN ; G) NO HAY ENTRE PISOS; H) NO HAY SÓTANOS ; I) NO HAY SEMISOTANOS; J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 400 M2 (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) ; K) NO EXISTE AREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO ; I) DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES, CONSTA DE TAPIALES METÁLICOS, ANCLAS EN EXCAVACIÓN Y CONCRETO LANZADO; 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALES SE UBICA EL INMUEBLE, LA CALLE MÁS PROXIMA ES MIGUEL DE OCARANZA A CERO METROS; 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE SON 15.35M (QUINCE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS). RESPECTO A LOS DOCUMENTOS YA FUERON DESCRITOS EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de predio sin cuerpo constructivo, con tapiales metálicos delimitando el perímetro del mismo, advirtiendo también una construcción temporal de muros prefabricados de multipanel que son utilizadas como oficinas, observando en la parte posterior un área libre donde se observan restos de demolición y trabajos de excavación; respecto de las mediciones obtenidas, la superficie total del predio es de mil trescientos seis metros cuadrados (1,306 m²), la cual, se determinó empleando como instrumento de medición telemetro laser digital marca Bosch GLM150.

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 PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO NÚMERO 17828-151FRMI22.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA ALVARO OBREGON, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, FOLIO NÚMERO 0017-2021.

III.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE DEL DISTRITO FEDERAL, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, FOLIO NÚMERO DGCAU/DGU.20/0056/2020.

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. -----

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 un predio sin cuerpo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/730/2022

constructivo... en la parte posterior se observan restos de demolición y al momento se hacen trabajos de excavación...”, 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 los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] copropietarios de inmueble visitado para que lleven a cabo únicamente las intervenciones de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, 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. -

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. -----

