



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/243/2019**

En la Ciudad de México, a diecinueve de octubre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Azcapotzalco la Villa número mil ciento veintiséis (1126), colonia San Bartolo Atepehuacan, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil setecientos treinta (07730), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

- 1.- En fecha diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/243/2019, misma que fue ejecutada el día diecinueve del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Alberto Espíndola Martínez persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- En fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], manifestando ser apoderado legal de la ciudadana [REDACTED], quien adujo fue propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se previno al promovente a efecto de que exhibiera el o los documentos que acrediten su interés en el presente procedimiento, así como su designación como representante común de los propietarios del inmueble de mérito; apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----
- 3.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa público en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----
- 4.- En fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo, mediante el cual, toda vez que el ciudadano [REDACTED], no presentó escrito de desahogo de prevención en el término de los cinco días hábiles siguientes al en que surtió efectos la notificación del acuerdo señalado en el numeral 2, el cual le fue debidamente notificado por Instructivo de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que dicho



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/243/2019**

término transcurrió del día veintinueve de septiembre al cinco de octubre de dos mil veintiuno, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado, en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito ingresado a través de la Oficialía de Partes de este Instituto el día tres de octubre de dos mil diecinueve, de conformidad con los artículos 45 última parte del primer párrafo, 49 y 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México ordenamiento aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa, en términos de su artículo 7, 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 incurridos 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, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c 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, 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día doce de agosto de dos mil diez, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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.-----

**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 de 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/243/2019

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, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:-----

Constituido plenamente en el domicilio, indicado en orden de visita corroborado con documentación oficial y conducido por escrito la visita a quien se le hace entrega de original de orden de visita en propia mano, así también, copia de derechos y obligaciones, se trata de un inmueble de planta baja y cinco niveles, observado fachada color blanco así también moderno oficial en fachada, cuenta con accesos vehiculares, y así también cuenta con puerta de acceso peatonal de cristal, al ingresar se observa área de estacionamiento y frente a esta área se observa área de gimnasio observándose bicicletas estacionadas y caminadores (2), pasando esta área se observa pasillo que conduce a estacionamiento, se observa también un semisótano utilizado como estacionamiento, en los niveles del uno al cinco se observan áreas destinadas a departamentos algunos de ellos ocupados observándose un total de veintisiete (27) departamentos, así mismo el último departamento del cuarto piso cuenta con roof garden observándose otro nivel es decir la certificación cuenta con planta baja y cinco niveles. Lo siguiente: 1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de departamentos observado 27 en total. 2.- No se observan niveles bajo nivel de banquetas, solo se observa un semisótano. 3.- El nombre de niveles sobre nivel de banquetas es de planta baja y cinco niveles, debiendo observarse un semisótano. 4.- Se observan 27 departamentos en el inmueble. 5.- Las mediciones nos arrojan los siguientes resultados a) la superficie del predio es de 520 m<sup>2</sup> (cincocientos veinte metros cuadrados) b) Superficie de construcción es de 3349.40 m<sup>2</sup> (tres mil trescientos cuarenta y nueve punto cuarenta metros cuadrados) cabe mencionar que esta medida es de la totalidad de la construida incluido semisótano. c) la superficie de área libre es de 41.86 m<sup>2</sup> (cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados) d) la superficie de planta es de 478 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados) e) la altura del inmueble es de 14 mts (catorce metros lineales) f) la superficie construida a partir de nivel de banquetas es de 2829.40 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos veintinueve punto cuarenta metros cuadrados) g) la altura es de 14 mts. (catorce metros lineales) 6.- Se ubica entre las calles 17 de Mayo y calle 45 metros y se ubica haciendo esquina con calle Santa Rosa. 7.- La dimensión de la fachada sobre la calle Arcapuzalco la Villa es de 19 mts (diecinueve metros lineales) Para el cumplimiento de los puntos A) I, II y III, IV y se exhibe documento solicitado en el punto B. i. con el

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación asentó que observó un inmueble con área de vigilancia, gimnasio, pasillo que conduce a estacionamiento, semisótano utilizado como estacionamiento, advirtiendo el con aprovechamiento de departamentos siendo un total de veintisiete (27), señalando que el último departamento del cuarto piso cuenta con roof garden; lo anterior en las mediciones siguientes: superficie del predio quinientos veinte



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/243/2019**

metros cuadrados (520.00 m<sup>2</sup>), área libre cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados (41.86 m<sup>2</sup>), desplante cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados (478.00 m<sup>2</sup>), construida a partir del nivel de banquetta dos mil ochocientos veintinueve punto cuarenta metros cuadrados (2,829.40 m<sup>2</sup>), altura catorce (14) metros, dimensiones que determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, que no fue exhibida documentación 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, se presumen 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 353	185 de
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. En ese orden de ideas, es importante primeramente señalar, que si bien, por acuerdo de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, se hizo efectivo el apercibimiento decretado mediante proveído de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte y en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito de observaciones de la persona visitada; en términos del artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, esta autoridad determina precedente entrar al estudio de la copia certificada por la agente del Ministerio Público de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, del oficio PAOT-05-300/500-0523-2019 de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, que corre agregada al expediente en que se actúa; por medio del cual el Subprocurador de Asuntos Jurídicos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial remitió a esa Fiscalía, Opinión Técnica folio PAOT-2019-385-DEDPOT-247, respecto del inmueble ubicado en Calzada Azcapotzalco la Villa número mil ciento veintiséis (1,126), colonia San Bartolo Atepehuacan, demarcación territorial Gustavo A. Madero, Ciudad de México, realizada en virtud de la solicitud relacionada con la carpeta de investigación CI-FGAM/GAM-3/UI-2S/D00451/02-2018, cuyo objeto según señala, es determinar mediante un estudio espacio temporal la evolución respecto de los cambios físicos del referido inmueble; de la cual medularmente se desprende que en el mes de mayo de dos mil catorce, se observa un inmueble de cinco (5) niveles de altura de uso habitacional, deshabitado, aún en etapa de acabados con puerta provisional en el acceso vehicular, ya para el mes de julio de dos mil catorce el inmueble de trato ya se encontraba terminado, el acceso vehicular contaba con zaguán y conservaba las características presentadas durante el mes de mayo del mismo año, asimismo señala que para el periodo de enero de dos mil quince a marzo de dos mil dieciocho el inmueble permanece sin modificaciones aparentes, conservando las condiciones observadas desde julio de dos mil catorce. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/243/2019**

En tal virtud y tomando en cuenta que, tal y como quedó asentado en el acta de visita, la persona especializada en funciones de verificación solo observó vivienda habitacional, y no se constató que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleve a cabo la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, aunado a que no se tiene la certeza de la temporalidad en la que se llevaron a cabo los trabajos de intervención en el mismo; esta autoridad administrativa no cuenta con los elementos suficientes que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97, 98 y 138 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

No obstante, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación, observó que el inmueble visitado cuenta con roof garden, se **CONMINA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble materia del presente procedimiento, para que respete las disposiciones establecidas en la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, la cual señala que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación sólo podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, sin omitir manifestar que los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a uno punto cinco (1.5) metros de altura. -----

Se deja 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 ubicado en Calzada Azcapotzalco la Villa número mil ciento veintiséis (1,126), colonia San Bartolo Atepehuacan, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil setecientos treinta (07730), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas. -----

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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/243/2019

**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 y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

**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 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 [REDACTED]

[REDACTED], Ciudad de México.

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 BERENICE SOLANO GARCÍA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO