



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/354/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tercera Cerrada de Bugambilias, número 13 (trece), Colonia La Palma, Código Postal 14476 (catorce mil cuatrocientos setenta y seis), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, 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 numeral 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2362/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/354/2021, misma que fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Gracia Claudia Figueroa Castillo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, del 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 catorce de diciembre del mismo año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día trece de enero 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 por el ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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 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



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/354/2021

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, 45, 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, 10, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, así como el Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, así como a 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 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 todas y cada una de las constancias y demás documentos 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, 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 en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/354/2021

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN LA TERCERA CERRADA DE BUGAMBILIAS NÚMERO 13, COLONIA LA PALMA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14476, Y CERCORADA DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON LA C. VISITADA QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. SE OBSERVA UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE FACHADA DE PIEDRA Y LADRILLO CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE CON UN PORTÓN DE REJA COLOR ROJO QUE HACE LAS VECES DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE NO SE OBSERVA NINGUNA DENOMINACIÓN AL EXTERIOR, NO HAY TRABAJADORES NI SE LLEVA A CABO LA EJECUCIÓN DE NINGÚN TIPO DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NI MATERIAL YA SEA AL INTERIOR O EXTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA UN PATIO CON PLANTAS Y UNA PUERTA DE MADERA Y CRISTAL QUE CONDUCE A LA CASA-HABITACIÓN MISMA QUE SE ENCUENTRA CON BAÑO, COCINA, SALA, COMEDOR Y RECÁMARAS CON EL MENAJE CORRESPONDIENTE. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MISMO QUE YA FUE DESCRITO Y QUE ES UTILIZADO COMO CASA-HABITACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES NINGUNO TODA VEZ QUE NO UTILIZA LA VÍA PÚBLICA NI CUENTA CON NINGUNA DENOMINACIÓN, NI CONSTA CON ALGÚN LISTADO DE PRODUCTOS NI PRECIOS. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 234M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO NO HAY NINGÚN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL NI NINGÚN GIRO OBSERVADO AL MOMENTO, POR LO QUE EL APROVECHAMIENTO ES DEL TOTAL DEL INMUEBLE CON USO HABITACIONAL, MISMO QUE ES DE 234M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE LOS FRESNOS Y JACARANDAS SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA LA PRIMERA A VEINTINUEVE METROS LINEALES. A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EMITIDO POR LA ALCALDÍA TLALPAN.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble de planta baja y un nivel, al interior se observa un patio con plantas y una puerta de madera y cristal que conduce a la casa habitación misma que se encuentra con baño, cocina, sala, comedor y recamaras con el menaje correspondiente, no se advierten trabajadores, materiales, no se llevan a cabo trabajos de construcción, ni se desarrolla algún giro comercial, señalando el aprovechamiento de casa habitación, en una superficie de 234.00 m² (doscientos treinta y cuatro metros cuadrados), tal y como lo asentó.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

*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"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/354/2021

él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".

II.- 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.

Ahora bien, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble de planta baja y un nivel, al interior se observa un patio con plantas y una puerta de madera y cristal que conduce a la casa habitación misma que se encuentra con baño, cocina, sala, comedor y recamaras con el menaje correspondiente, no se advierten trabajadores, materiales, no se llevan a cabo trabajos de construcción, ni se desarrolla algún giro comercial, señalando el aprovechamiento de casa habitación, en una superficie de 234.00 m² (doscientos treinta y cuatro metros cuadrados).

En ese sentido, esta autoridad no advierte la realización de ninguna actividad diversa a la habitacional motivo por el cual no se cuenta con elementos objetivos que le permitan calificar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

No obstante lo anterior, se CONMINA al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna intervención u **aprovechamiento** en el inmueble de mérito, ésta se encuentre dentro del parámetro y uso permitido por la zonificación y normatividad aplicables en términos del referido Programa.

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 su competencia, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Tercera Cerrada de Bugambillas, número 13 (trece), Colonia La Palma, Código Postal 14476 (catorce mil cuatrocientos setenta y seis), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:



40



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/354/2021

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 procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble. _____

CUARTO.- 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, se hace del conocimiento del interesado que 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. _____

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED], en el domicilio visitado ubicado en [REDACTED] _____

SEXTO.- Gírese atento 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. _____

Elaboró:
Lic. Brenda Tepoztlán Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Arala Jessica Rivero Cruz.

SIN TEXTO