



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/71/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guppies, número 37 (treinta y siete), Colonia Los Olivos, Código Postal 13210 (trece mil doscientos diez), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha diez de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el doce del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/474/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- El veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 veinticinco del mismo mes y año, mediante el cual se le previno a la promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera original o copia certificada del Instrumento Notarial ofrecido, apercibida que para el caso de no desahogar en tiempo y forma la citada prevención, se tendría por no presentado el escrito de referencia; proveído que fue notificado el tres de marzo de dos mil veintidós.-----

3.- El día nueve de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual desahogó la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del once del mismo mes y año, teniendo por acreditado su interés en el presente procedimiento, señalando fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- Con fecha veintinueve de marzo 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] interesada en el presente procedimiento, 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 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su



2022 ^{Ricardo} Flores
Año de ^{Magón}
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/71/2022

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 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tláhuac, 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, alegatos 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/71/2022

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

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE GUPPIES NUMERO 37, COLONIA LOS OLIVOS, CÓDIGO POSTAL 13210, EN LA ALCALDIA TLAHUAC EN CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE Y NÚMERO EXTERIOR VISIBLE, Y ATENDIENDO A CITATORIO DEJADO PREVIAMENTE, PROCEDO A TOCAR EN REPETIDAS OCASIONES ACCESOS PRINCIPALES DEL INMUEBLE SIN TENER RESPUESTA ALGUNA POR LO QUE PROCEDO A REALIZAR VISITA DE VERIFICACIÓN DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE CONFORME AL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. CON CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE YA QUE NO SE TIENE ACCESO. 2.- EL INMUEBLE CUENTA CON UNA BARDA PERIMETRAL DE PIEDRA VOLCANICA A DOBLE ALTURA Y ESTRUCTURA METALICA COLOR NEGRO DE IGUAL FORMA PERIMETRAL QUE IMPIDE LA VISIBILIDAD PARA PODER VISUALIZAR EL INTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- NO SE TIENE ACCESO PARA PODER DETERMINAR POSIBLES VIVIENDAS. 4.- NO SE TIENE ACCESO PARA PODER DETERMINAR POSIBLES VIVIENDAS. 5.- NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE PARA PODER DETERMINAR LAS MEDICIONES REQUERIDAS EN LA ORDEN DE VISITA EN LOS INCISOS A, B, C, D, E, F, G, H, I. EN RELACION A LOS INCISOS A Y B NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN YA QUE NADIE ATIENDE LAMPRESENTE DILIGENCIA.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que no se encontró persona alguna que atendiera la diligencia previa notificación a través de citatorio por instructivo, motivo por el cual procedió a realizarla desde el exterior, observando que el inmueble cuenta con una barda perimetral de piedra volcánica a doble altura y estructura metálica color negro, sin que fuera posible determinar el aprovechamiento, el número de viviendas, así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado, en virtud de que no se tuvo acceso aunado a que por la forma en la que se encuentra la barda esta impide su visibilidad al interior; tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. -----

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”



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/71/2022

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.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló medularmente lo siguiente: -----

"(...) 1. Al respecto hago de su conocimiento que el inmueble de mi propiedad, materia de la Visita de Verificación citada al rubro del presente escrito, **SI CUMPLE** con el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac" el cual fue publicado en la Gaceta del Distrito Federal en fecha 25 de septiembre del 2008, tal es el caso que el mismo cuenta con los documentos requeridos por la Orden de visita de Verificación.

A mayor abundamiento se anexa al presente escrito, **Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital** con folio número 62862-151MAJE21D, de fecha de expedición el 26 de octubre de 2021, del cual se desprende que el predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación H/3/40/B (**Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: B = Baja 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno**). **Superficie Máxima de Construcción: 1,503.00 m², número máximo de viviendas permitidas: 8.**

(...)

2. Por otro lado, y en cumplimiento a los alcances de la Orden de Visita de Verificación Administrativa citada al rubro del presente escrito, se anexa al presente escrito **Constancia de Alineamiento y/o número oficial** de fecha 07 de diciembre del 2021, con Folio 1487/21, expedida y autorizada por el Inge. Arq. JUAN MANUEL LÓPEZ REYES en su carácter de Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, la cual se encuentra vigente en términos de lo dispuesto por el Artículo 25 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente para la Ciudad de México.

PETICION

Atento a lo antes manifestado, es evidente que el inmueble de mi propiedad y que es materia de la presente Visita de Verificación, cumple a cabalidad con el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac", atento a lo anterior solicito que al momento de la calificación del Acta de Visita de Verificación **NO SE FIJEN** responsabilidades a la suscrita, pues el inmueble de mi propiedad cumple con los requisitos que la Orden de Visita de Verificación solicita, y que en consecuencia **NO SE IMPONGAN** ninguna clase de sanciones o medidas de seguridad, en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables (...)" (sic). -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, señala que su inmueble cumple lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tláhuac, por lo que exhibe el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio número 62862-151MAJE21D, de fecha de expedición el veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, así como la Constancia de Alineamiento y/o número oficial con Folio 1487/21, de fecha siete de diciembre del dos mil veintiuno, documentales que fueron ofrecidas en la substanciación del presente procedimiento por lo que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en uso de la voz señaló los siguientes alegatos: -----

"(...) En cumplimiento a la orden de visita de verificación administrativa de fecha diez de febrero de dos mil veintidós, la cual planta como objeto dela misma que el inmueble materia de la visita cumpla con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tláhuac publicado en la [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/71/2022

Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinticinco de septiembre de dos mil ocho, se han exhibido los documentos solicitados en la orden de visita de verificación en Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital y Constancia de Alineamiento y número oficial vigente, teniendo por acreditado el interés jurídico de la compareciente en términos de la escritura número 18,724 (dieciocho mil setecientos veinticuatro) debidamente protocolizada ante la fé del Notario Público número 81 del entonces Distrito Federal, con o cual sea cumplido a total cabalidad con lo solicitado en la orden de visita de verificación de mérito, solicitando se resuelva conforme a derecho, asimismo autorizó en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo a los CC. [REDACTED]

es todo lo que aeseo manifestar." (sic).-----

Manifestaciones de las que se advierte que ha dado cumplimiento a lo establecido mediante la Orden de Visita de Verificación de fecha diez de febrero de dos mil veintidós, exhibiendo las documentales que en dicha orden señalan; al respecto esta Autoridad emitirá pronunciamiento en párrafos posteriores.-----

IV.- 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 doce de febrero de dos mil veintidós.-----

Ahora bien, como fue señalado con anterioridad se realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que procedió a realizarla desde el exterior sin que le fuera posible determinar el aprovechamiento, el número de viviendas, así como las superficies, altura con las que cuenta, en virtud de que no tuvo acceso al interior del inmueble verificado; en ese sentido visto los hechos y circunstancias observadas por la citada Persona Especializada en Funciones de Verificación, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan determinar si en el predio en cuestión cumple o incumple con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho.-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna actividad o llevar a cabo trabajos de construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento, esta se encuentren dentro de los parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicables al mismo.-----

Ahora bien, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas presentadas por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, toda vez que en nada cambiarían el sentido de la presente determinación.-----

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:-----



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/71/2022

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.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente 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, 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, o a los ciudadanos [redacted] o [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted] número [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted], Código Postal [redacted] Ciudad de México.

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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:
Lic. Brenda Tepozotlán Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Suplenió:
Lic. Alba Jessica Rivero Cruz.