



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/94/2022**

En la Ciudad de México, a veinticinco de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Querétaro, número doce (12), colonia Miguel Hidalgo, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil doscientos sesenta (14260), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/94/2022, la cual fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por el funcionario público Víctor José Aguario Albarrán, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, instrumentos que entre otros documentos fueron remitidos por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/642/2022, recibido en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós.

2.- El catorce de marzo de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veintiocho de febrero al once de marzo del mismo año; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/94/2022**

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día trece 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 instrumentada en el establecimiento 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, 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, 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 actuaciones 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: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE QUERÉTARO NÚMERO 12, COLONIA MIGUEL HIDALGO, ALCALDÍA TLALPAN, C.P. 14260, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, EN EL NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN EN COMENTO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA TOCO EN REPETIDAS OCASIONES LA PUERTA DE ACCESO AL INMUEBLE SIN QUE PERSONA ALGUNA ATIENDA MI LLAMADO, TAMPOCO SE PRESENTA NINGUNA PERSONA QUE ATIENDA EL CITATORIO FIJADO POR INSTRUCTIVO EL DÍA DE AYER, POR LO QUE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE REALIZA DESDE LA VÍA PÚBLICA CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, OBSERVADO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES, LOS NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTEN EN OBRA NEGRA, EL INMUEBLE CUENTA CON FACHADA DE BLOCK EXPUESTO SIN ACABADOS Y ACCESOS METÁLICO CON GRAFFITIS, SE ADVIERTE INTERFON CON 4 INTERIORES. AL MOMENTO NO ADVIERTE ACTIVIDAD NI TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE ADVIERTE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS CON MALLA SOMBRA. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL MISMO. 2.- CON RESPECTO A LAS MEDICIONES Y EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE DETERMINARLAS. 3.- CON RESPECTO A LAS MEDICIONES POR CUERPO CONSTRUCTIVO Y EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE DETERMINARLAS. 4.- EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA UBICACIÓN DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO DENTRO DEL PREDIO. 5.- EL INMUEBLE VISITADO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES EMILIANO ZAPATA Y CORREGIDA, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A (25) METROS.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/94/2022**

6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LOS METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE EN VIRTUD DE NO TENER CERTEZA DE LOS LÍMITES DEL PREDIO. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS,  
NO SE EXHIBEA.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL  
NI B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. \_\_\_\_\_

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa realizó la diligencia desde el exterior, haciendo constar que al momento de la misma pudo advertir que se trata de un inmueble de tres niveles, de los cuales los superiores se observan en obra negra, sin poder determinar el número de viviendas, las superficies del predio, área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no le fue posible acceder al interior del inmueble. \_\_\_\_\_

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. \_\_\_\_\_

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	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.*\_\_\_\_\_

II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo que "...toda en repetidas ocasiones la puerta de acceso al inmueble sin que persona alguna atiende mi llamado, tampoco se presenta ninguna persona que atiende el citatorio fijado por instructivo... con respecto a las mediciones y en virtud de no tener acceso al inmueble no es posible determinarlas...", es de señalar que esta autoridad administrativa no cuenta con elementos de convicción suficientes que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento en el inmueble verificado a las normas en materia de desarrollo urbano, las cuales establecen, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción, niveles, normas de zonificación y ordenación, que son precisamente las circunstancias indicadas en el objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito \_\_\_\_\_



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/94/2022**

Federal el día trece de agosto de dos mil diez.-----

No obstante, 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 calle Querétaro número doce (12), colonia Miguel Hidalgo, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil doscientos sesenta (14260), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación 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 de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, 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 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 en el 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.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/94/2022**

ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa ubicado en calle Querétaro número doce (12), colonia Miguel Hidalgo, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil doscientos sesenta (14260), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación.

**SEXTO.-** 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. -----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO