



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/277/2022

En la Ciudad de México, a cuatro de agosto de dos mil veintidós.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Circuito Fuentes del Pedregal, número ochocientos cincuenta y dos (852), colonia Fuentes del Pedregal, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil ciento cuarenta (14140), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

- 1.- El once de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el expediente INVEACDMX/OV/DU/277/2022, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por el servidor público Cruz Antonio Arredondo Guerrero, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 trece de mayo de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1721/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.
- 2.- El veintiséis de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto.
- 3.- Por auto de veintisiete de mayo de dos mil veintidós, se previno por una sola vez a la promovente, a efecto a que acreditara fehacientemente el interés con el que se ostentaba, apercibida que caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.
- 4.- Posteriormente, el catorce de junio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de diecisiete de junio de dos mil veintidós, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por la promovente, así como reconocido el carácter que ostentaba, y por desahogada en tiempo y forma la prevención formulada por esta autoridad; asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.
- 5.- El siete de julio de dos mil veintidós, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, y por formulados alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2022 **Ricardo Flores Magón**
Año de la **Magón**
PROCESOS DE LA EVOLUCIÓN MEXICANA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/277/2022

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, 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado el trece de agosto de dos mil diez, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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 -----

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/277/2022

de verificación lo siguiente: -----

COSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y SEGURO DE SER CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LAS PLACAS DE LAS ENTREGALLES, CON EL NÚMERO OFICIAL Y LO DA COMO CORRECTO EL VISITADO, SE OBSERVA UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR GRIS Y ACCESOS PEATONAL Y VEHICULAR DE MADERA, AL INTERIOR SE OBSERVA UNA CASETA DE VIGILANCIA Y DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CON USO HABITACIONAL, SIENDO UN TOTAL DE TRES VIVIENDAS YA QUE EN UNA DE LAS EDIFICACIONES SE ENCUENTRAN DOS VIVIENDAS. SE OBSERVA UN SEMISOTANO EL CUAL SE UTILIZA COMO ESTACIONAMIENTO, SE OBSERVA UNA ÁREA DE PATIO COMÚN. DEBIDO A QUE YA SE ENCUENTRAN HABITADOS LOS INMUEBLES NO ES POSIBLE INGRESAR A DICHAS VIVIENDAS. CON RESPECTO AL ALCANCE SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1. SE OBSERVA UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR GRIS Y ACCESOS PEATONAL Y VEHICULAR DE MADERA, AL INTERIOR SE OBSERVA UNA CASETA DE VIGILANCIA Y DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CON USO HABITACIONAL, SIENDO UN TOTAL DE TRES VIVIENDAS YA QUE EN UNA DE LAS EDIFICACIONES SE ENCUENTRAN DOS VIVIENDAS. SE OBSERVA UN SEMISOTANO EL CUAL SE UTILIZA COMO ESTACIONAMIENTO, SE OBSERVA UNA ÁREA DE PATIO COMÚN; 2. EL USO OBSERVADO ES HABITACIONAL; 3. TRES NIVELES CADA VIVIENDA CON UN SEMISOTANO; 4. TRES (3) VIVIENDAS; 5. NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CADA VIVIENDA YA QUE NO SE TIENE ACCESO A ELLAS POR QUE ESTAN HABITADAS Y LOS PROPIETARIOS NO SE ENCUENTRAN; 6. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD; B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO EXHIBE DOCUMENTO POR LO CUAL NO SE TIENE EL DATO; C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE OBSERVADA EN ÁREAS COMUNES ES DE CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (198 M2), CABE SEÑALAR QUE FALTA CONSIDERAR EL ÁREA LIBRE QUE SE ENCUENTRA EN CADA VIVIENDA A LA CUAL NO SE TIENE ACCESO; D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y CADA VIVIENDA CUENTA CON UN PATIO INTERNO; E) LA ALTURA ES DE NUEVE PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS LINEALES (9.64 M); F) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE; G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS LINEALES; H) NO CUENTA CON SOTANOS; I) CUENTA CON UN SEMISOTANO A UNA ALTURA DE NIVEL DE BANQUETA DE UNO PUNTO TRECE METROS LINEALES; J) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS SEIS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS; K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS; 7. CADA CUERPO CONSTRUCTIVO CUENTA CON TRES NIVELES Y ACCESO PEATONAL DE MADERA; 8. LAS MEDICIONES POR CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE: A) TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE CADA VIVIENDA; B) TRES VIVIENDAS; C) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS DEBIDO A QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DE CADA VIVIENDA; D) LA ALTURA DE CADA VIVIENDA DESDE NIVEL DE BANQUETA ES DE NUEVE PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS LINEALES; E) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS LINEALES; F) CUENTA CON UN SEMISOTANO A UNA ALTURA DE NIVEL DE BANQUETA DE UNO PUNTO TRECE METROS LINEALES; G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA TOTAL ES DE TRESCIENTOS SEIS PUNTO CUARENTA Y UNO; H) LA SUPERFICIE TOTAL DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS; 9. EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO SE LOCALIZA DEL LADO DE LA VÍA PÚBLICA (LADO ESTE) Y EL OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO SE LOCALIZA AL FONDO DEL PREDIO (LADO OESTE); 10. SE LOCALIZA ENTRE LAS CALLES FUENTE DE LA FELICIDAD Y FUENTE DE LOS MOLINOS, LOCALIZÁNDOSE A TRESCIENTOS CUATRO METROS LINEALES DE LA ESQUINA DE FUENTE DE LA FELICIDAD; 11. DEL FRENTE DEL INMUEBLE A LA VIALIDAD ES DE CUATRO PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS LINEALES.

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó un inmueble constituido por dos (2) cuerpos constructivos conformados cada uno por tres (3) niveles superiores y un (1) semisótano, observando en éstos un total de tres (3) viviendas. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental 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, 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 aun que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/277/2022

conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si 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 el personal especializado en funciones de verificación entre otras cosas, señaló en el acta de visita de verificación lo siguiente: -----

"... 6. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD (...) C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE OBSERVADA EN AREAS COMUNES ES DE CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (198 M2), CABE SEÑALAR QUE FALTA CONSIDERAR EL AREA LIBRE QUE SE ENCUENTRA EN CADA VIVIENDA A LA CUAL NO SE TIENE ACCESO; D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y CADA VIVIENDA CUENTA CON UN PATIO INTERNO (...) F) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE..." (sic), -----

De lo anterior, se desprende que dicho personal hizo constar que no pudo determinar la superficie total del predio, así como de desplante y máxima de construcción, asentando únicamente de manera parcial la superficie de área libre, toda vez que no tuvo acceso a la totalidad del predio, hecho que imposibilita realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; bajo ese tenor, en términos del artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad se encuentra imposibilitada para pronunciarse respecto del cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal y cualquier otra disposición aplicable. -----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y la prueba exhibida por la persona visitada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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/277/2022

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.

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 del presente fallo administrativo a la ciudadana [redacted] o a través de los ciudadanos [redacted] y [redacted] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [redacted] número [redacted] interior [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO