



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2022

En la Ciudad de México, a siete de julio de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Camino Antiguo a Cuernavaca esquina con Segunda Cerrada del Camino Antiguo a Cuernavaca (frente a una miscelánea), Colonia San Miguel Topilejo, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, con Coordenadas Centroides E:484489.38, N:2122495.97, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; 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 la fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veinticinco de mayo 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 veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1966/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día seis de junio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] 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 del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha siete del mismo mes y año, a través del cual se tuvieron por admitidas las pruebas exhibidas, señalando fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- En fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y teniendo por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a la etapa 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 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 y IV, 8, 9, 13, 19 bis



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2022

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, 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; 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, Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tlalpan, 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 todos y cada una de las constancias 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 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 en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
ME CONTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA UBICACIÓN DE LAS COORDENADAS CENTROIDES, POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO PROPIETARIA, A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN PREDIO DELIMITADO CON MALLA DE ALAMBRO SOSTENIDA CON POLINES, CON PISO DE TIERRA. AL INTERIOR OBSERVO UN CUARTO CONSTRUIDO A BASE DE MADERA EN DONDE SE OBSERVA ROPA Y ENSERES DE CASA HABITACIÓN, LA CUAL FUNGE COMO BODEGA DEL INMUEBLE. CONTIGUO A ÉSTE OBSERVO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, EN OBRA NEGRA, CON VENTANAS EN VANOS A BASE DE MADERA Y CRISTAL. DICHA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA HABITADA CON ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. AL MOMENTO ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO SE ENCUENTRA CONCLUIDO ESTRUCTURALMENTE, SIN QUE CUENTE CON ESCALERAS DE CONCRETO, AL MOMENTO CUENTA CON UNA ESCALERA DE MADERA QUE CONDUCE AL PRIMER NIVEL. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. 3.- LA EDIFICACIÓN CUENTA CON DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- OBSERVO UNA VIVIENDA. 5.- LA VIVIENDA TIENE UNA SUPERFICIE DE 134.2M2 (CIENTO TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN A LA EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR Y EL CUARTO DE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2022

MADERA TIENE UNA SUPERFICIE DE 30M2 (TREINTA METROS CUADRADOS) 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) EL PREDIO TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 360M2 (TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS). B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 261.4M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 98.6M2 (NOVENTA Y OCHO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS) DE LOS CUALES 30M2 (TREINTA METROS CUADRADOS) CORRESPONDEN AL CUARTO DE MADERA DESCRITO EN LÍNEAS ANTERIORES. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 5.2M (CINCO PUNTO DOS METROS LINEALES). F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ES DE 164.2M2 (CIENTO SESENTA Y CUATRO PUNTO DOS METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.6M (DOS PUNTO SEIS METROS LINEALES). 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE CAMINO ANTIGUO A CUERNAVACA Y CALLE SIN NOMBRE Y LA DISTANCIA ES DE 0M (CERO METROS). 8.- EL FRENTE DEL INMUEBLE MIDE 24M (VEINTICUATRO METROS LINEALES) HACIA LA VIALIDAD. LA C. VISITADA AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS SOLICITADOS EN LOS INCISO A NUMERALES I, II Y III Y B..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un predio delimitado con malla de alambazón sostenida con polines, al interior se advierte un cuarto construido a base de madera con enseres propios de casa habitación y funge como bodega, contiguo a éste hay un inmueble de dos (2) niveles en obra negra, con ventanas en vanos a base de madera y cristal, el cual se encuentra habitado con enseres propios de casa habitación, concluido estructuralmente sin que cuente con escaleras de concreto, únicamente de madera que conducen a primer nivel; el aprovechamiento observado es Habitacional, con las siguientes superficies: total del predio 360 m² (trescientos sesenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 164.2 m² (ciento sesenta y cuatro punto dos metros cuadrados), área libre 261.4 m² (doscientos sesenta y uno punto cuatro metros cuadrados), desplante 98.6 m² (noventa y ocho punto seis metros cuadrados), de los cuales 30 m² (treinta metros cuadrados) corresponden al cuarto de madera y una altura total 5.2 m (cinco punto dos metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto.

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

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2022

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Copia certificada del contrato privado de compraventa, de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, tirada ante la fe del Notario Público número 42 (cuarenta y dos) de la Ciudad de México, el día trece de junio de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la ciudadana [REDACTED] adquirió en compraventa el predio denominado Hueytlalpan, ubicado dentro de los linderos del pueblo de Topilejo, del entonces Distrito Federal, con una superficie de 394 m² (trescientos noventa y cuatro metros cuadrados), por la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos M.N.).-----
2. Original de la Ficha de datos de crédito, folio crédito MV-I-PA-121131-19-162-1466, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), otorgó a la ciudadana [REDACTED] un crédito para el mejoramiento de vivienda, consistente en la adecuación de espacios en primer nivel y ampliación de vivienda para recamara, baño, cubo de escaleras en segundo nivel y terminados de obra en primer nivel para unificar una vivienda independiente, en el inmueble ubicado en Cerrada Camino antiguo a Cuernavaca No. 1 (uno), Colonia Pueblo San Miguel Topilejo, Código Postal 14500 (catorce mil quinientos), Alcaldía Tlalpan, con una superficie de predio de 301 m² (trescientos un metros cuadrados).-----

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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó medularmente un predio delimitado con malla de alambazón sostenida con polines, al interior se advierte un cuarto construido a base de madera con enseres propios de casa habitación y funge como bodega, contiguo a éste hay un inmueble de dos (2) niveles en obra negra, con ventanas en vanos a base de madera y cristal, el cual se encuentra habitado con enseres propios de casa habitación, concluido estructuralmente sin que cuente con escaleras de concreto, únicamente de madera que conducen a primer nivel; **el aprovechamiento observado es Habitacional**, con las siguientes superficies: total del predio 360 m² (trescientos sesenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 164.2 m² (ciento sesenta y cuatro punto dos metros cuadrados), área libre 261.4 m² (doscientos sesenta y uno punto cuatro metros cuadrados), desplante 98.6 m² (noventa y ocho punto seis metros cuadrados), de los cuales 30 m² (treinta metros cuadrados) corresponden al cuarto de madera y una altura total 5.2 m (cinco punto dos metros lineales).-----

En ese sentido, es de precisar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó que la superficie total del predio es de **360 m²** (trescientos sesenta metros cuadrados), no obstante durante la substanciación del presente procedimiento ofreció como pruebas el visitado [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2022

la copia certificada del contrato privado de compraventa, de fecha primero de octubre de dos mil cuatro, de la que se desprende que la superficie del inmueble de mérito es de 394 m² (trescientos noventa y cuatro metros cuadrados), así como el original de la Ficha de datos de crédito, folio crédito MV-I-PA-121131-19-162-1466, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, advirtiéndose una superficie del predio de 301 m² (trescientos un metros cuadrados), luego entonces, existe una discrepancia de la superficie total del predio, en consecuencia, esta Autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan realizar una objetiva calificación para, en su caso, determinar el cumplimiento o no del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en relación con los niveles y superficies permitidas en la zonificación aplicable al inmueble de mérito, y por consiguiente, con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones realizadas por la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, en su escrito de observaciones de fecha seis de junio de dos mil veintidós, pues su resultado en nada cambiaría 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, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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, 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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2022

detectadas.....

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 el contenido de la presente resolución a la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, o al ciudadano [redacted] autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted].....

SEXTO.- Gírese 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ANALY ESCOBAR RIVERO CRUZ