



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/430/2023

En la Ciudad de México, a ocho de agosto del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Anillo Periférico número siete mil seiscientos sesenta y seis (7666), casa trescientos setenta y cinco (375), colonia Granjas Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos treinta y nueve (14339), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El once de mayo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/430/2023, la cual fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por Mónica Monter Tolentino, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta de visita 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 dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2853/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El veintidós de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble visitado, 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; recurso al cual le recayó proveído de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente a efecto de que exhibiera documentación con la cual acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Posteriormente, el trece de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] por el cual señala desahogar la prevención decretada y precisada en el numeral inmediato anterior; recurso al que le recayó proveído de fecha dieciséis de junio de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por la promovente, así como por reconocido su interés, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, fijándose 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.

4.- El siete de julio de dos mil veintitrés, en la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se acordó el diferimiento de la misma, en virtud del caso fortuito suscitado



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/430/2023

en dicha data, consistente en el cierre de este Instituto por personas que se manifestaron afuera de él, quienes no permitieron el acceso ni salida a persona alguna, permaneciendo cerrado durante el horario de la diligencia de mérito.

5.-En fecha diez de julio de dos mil veintitrés, 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] cuyo interés se encuentra reconocido en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece 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 administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/430/2023

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 al momento de la visita de verificación, la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCORADA DE SER EL CORRECTO POR CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ACTO SEGUIDO ME PERMITEN EL ACCESO PARA REALIZAR UNA INSPECCIÓN OCULAR. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, AL MOMENTO SE ADVIERTE TERMINADO Y HABITADO, CON MUEBLES Y ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN, EL ACCESO ES POR UNA PUERTA PEATONAL COLOR NEGRO Y EN FACHADA SE OBSERVA EL NÚMERO 375. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN. 3. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES NIVELES, EN LA PARTE DE AZOTEA CUENTA CON CUBO DE ESCALERA. 4. SE ADVIERTE SÓLO UNA VIVIENDA. 5. LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE 150 M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 54 M2 (CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 150 M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). C) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 50 M2 (CINCUENTA METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.8 METROS (NUEVE PUNTO OCHO METROS). F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 150 M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.26 METROS (DOS PUNTO VEINTISEIS METROS). NO OMITO MECIONAR QUE EN AZOTEA CUENTA CON UN CUBO DE ESCALERA Y ESTE MIDE 2 M (DOS METROS) DE ALTURA. 7. EL ACCESO PRINCIPAL A LA UNIDAD HABITACIONAL ES POR PERIFÉRICO Y ÉSTE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE FRESALES Y CANAL NACIONAL, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 180 M (CIENTO OCHENTA METROS). 8. EL INMUEBLE CUENTA CON UN SOLO FRENTE Y ESTE MIDE 3 M (TRES METROS). LOS PUNTOS A. EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE. B. EXHIBE DOCUMENTO DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE. CONSTE..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó que se trata de una sola vivienda que se encuentra en una unidad habitacional; advirtiendo que la casa consta de tres niveles sobre el nivel de banquetta, es decir, planta baja y dos niveles, la cual se encuentra terminada y habitada, con muebles y enseres propios de casa habitación; el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de casa habitación, en cuya azotea cuenta con cubo de escalera; inmueble con las superficies siguientes: del predio cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 m²), de construcción ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), de desplante cincuenta metros cuadrados (50 m²), no cuenta con área libre, total construida a partir del nivel de banquetta de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), con una



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/430/2023

altura de entre pisos de 2.26 metros (dos punto veintiséis metros), mediciones que fueron realizadas con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 95-151POMA23D, PARA EL DOMICILIO ANILLO PERIFÉRICO SUR, NÚMERO 7666, INTERIOR 375, COLONIA GRANJAS COAPA, ALCALDÍA TLALPAN, C.P. 14339.;
- II.- OFICIO DE TRÁMITE EXPEDICIÓN DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA TLALPAN, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 19-5-23, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO. CON SELLO DE VENTANILLA ÚNICA.;

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 lo reciben mediante la patente respectiva, y aunque 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 jurídico 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 objeto de la orden de visita de verificación, es determinar entre otras cosas, que la persona visitada cumpla cabalmente las disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece agosto de dos mil diez, respecto de la zonificación y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano; en consecuencia y considerando que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que: "se trata de un inmueble...terminado y habitado, con muebles y enseres propios de casa habitación...", así como que "el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de casa habitación", sin señalar que advirtiera intervención de obra ejecutada en ninguna de sus modalidades, en proceso o reciente,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/430/2023

alguna otra actividad regulada en materia de Desarrollo Urbano, respecto de la cual este Instituto pudiera pronunciarse; por lo que esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. -----

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, 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 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/430/2023

SSEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la ciudadana [REDACTED] en el domicilio autorizado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. SASHA VANESSA RENTERÍA HERNÁNDEZ
[Firma]