



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/539/2023

En la Ciudad de México, a veinticinco de agosto de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 12 de Diciembre, número 27 (veintisiete), colonia Cuajimalpa, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal 05000 (cero cinco mil), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha diecinueve de junio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veinte del mismo mes y año, por el servidor público Yesica Alejandra Obregón Carreón, 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 a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés del mismo mes y año, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/936/2023, suscrito por la Directora Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto. -----

2.- El tres de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; al cual le recayó acuerdo de fecha seis de julio de dos mil veintitrés, teniéndose por acreditado el interés de la promovente en el presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas para oír y recibir notificaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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. -----

3.- Con fecha once de agosto de dos mil veintitrés, 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 por formulados sus alegatos; 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/539/2023

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 de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de abril de mil novecientos noventa y siete; 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de 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 de verificación 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: PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y A SU VEZ CONSTATARLO QUIEN ATIENDE LA PRESENTE CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO DE LA VIDEOFILMACION, QUIEN ME BRINDA EL ACCESO Y TODAS LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA MISMA Y HABIENDO ENTREGADO ORIGINAL DE LA ORDEN ASÍ COMO CARTA DE DERECHOS, PROCEDO A REALIZAR UN RECORRIDO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE DONDE OBSERVO LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN PREDIO CON FACHADA NARANJA Y ACCESOS METÁLICOS BLANCOS DONDE AL INGRESAR SE ENCUENTRA UN ÁREA DE PATIO QUE LLEVA INMEDIATAMENTE A UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES QUE CUENTA CON ÁREAS COMO SALA, COMEDOR, COCINA Y RECAMARAS, CON MUEBLES Y MENAJE PROPIO DE UNA CASA FAMILIAR; CONTINUANDO EL RECORRIDO EN LA PARTE POSTERIOR DEL



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/539/2023

PREDIO HAY OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES ÚNICAMENTE NO OMITIENDO QUE EN LA AZOTEA DE SU ÚLTIMO NIVEL SE ENCUENTRAN LEVANTADAS ALGUNAS BARDAS Y HAY VARILLAS SALIENTES EXPUESTAS. SOLAMENTE, ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE OBRA NEGRA. SIN EMBARGO AL MOMENTO NO HAY AVANCE, ACTIVIDAD O TRABAJOS EN LA CONSTRUCCIÓN LLEVÁNDOSE A CABO AL MOMENTO. NI TAMPOCO MATERIAL NI TRABAJADORES AL INTERIOR, NI MUEBLE NI MENAJE DE TIPO ALGUNO AL INSTANTE. 2. SE APRECIA UN USO DE CASA HABITACIÓN AL INTERIOR EN EL ÚNICO CUERPO CONSTRUCTIVO OCUPADO. 3. HAY DOS NIVELES CONSTRUIDOS AL MOMENTO EN AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS ÚNICAMENTE. 4. HAY UNA VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EL INMUEBLE OCUPADO. 5. LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA OCUPADA AL MOMENTO ES DE 183M2 (CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS) 6. RESPECTO A LAS MEDIDAS REQUERIDAS AL INSTANTE SON LAS SIGUIENTES: A) TIENE 290M2 (DOSCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. B) SON 366M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) DE CONSTRUCCIÓN. C) TIENE 138M2 (CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) DE ÁREA LIBRE. D) CUENTA CON UN DESPLANTE EN TOTAL DE 152M2 (CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) . E) LA ALTURA MÁXIMA ES DE 9.20 M (NUEVE PUNTO VEINTE METROS). F) DE SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. D) SON 300M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) DE CONSTRUCCIÓN. G) LA ALTURA EN CADA ENTREPISO ES DE 2.30 M (DOS PUNTO TREINTA METROS). H) NO CUENTA CON ÁREA DE RESTRICCIONES HACIA EL PREDIO POSTERIOR. CUENTA CON UNA SEPARACIÓN EN TODAS SUS COLINDANCIAS DE QUINCE CENTÍMETROS (15CM) . 7. CUENTA CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS UNO INMEDIATO AL ACCESO Y OTRO EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO, AMBOS CUENTAN CON DOS NIVELES, ÚNICAMENTE EL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE ESTÁ AL FRENTE SE ENCUENTRA EN USO Y HABITADO POR QUIENES AQUÍ RESIDEN. EL SEGUNDO CUERPO ESTÁ EN OBRA NEGRA SIN OCUPACIÓN NI ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE TIPO ALGUNO. NI ESTÁ HABITADO EN NINGUNO DE SUS DOS PISOS, NO OMITIENDO QUE EN LA AZOTEA SE OBSERVAN ALGUNAS BARDAS Y VARILLAS EXPUESTAS ÚNICAMENTE. 8. EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO SE ENCUENTRA EN PARTE DEL FRENTE DEL PREDIO HASTA LA MITAD DEL MISMO Y DIVIDIDOS POR UNA SECCIÓN DEL PATIO EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO ESTÁ EL CUERPO CONSTRUCTIVO EN OBRA NEGRA. 9. LAS MEDICIONES POR CUERPO CONSTRUCTIVO SON LAS SIGUIENTES: A) EL DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL QUE ESTÁ HABITADO ES DE 91M2 (NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS) Y EL DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO EN OBRA NEGRA QUE ESTÁ EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO ES DE 61M2 (SETENTA Y UN METROS CUADRADOS) . B) PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES HABITADOS. SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES AL MOMENTO EN OBRA NEGRA SIN ACTIVIDAD ALGUNA. C) SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FRENTE ES DE 183M2 (CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS) SUPERFICIE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR EN OBRA NEGRA ES DE 183M2 (CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS) . 10 ENTRE JUAREZ Y AVENIDA MEXICO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS CERCANA A SETENTA Y OCHO METROS. . 11. CUENTA CON 10 METROS LINEALES DE FRENTE ESTE INMUEBLE. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN EL APARTADO A EN TODAS SUS FRACCIONES Y EL APARTADO B. EXHIBE LOS DOCUMENTOS YA DESCRITOS EN LA PRESENTE ACTA.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos, el primero de dos niveles con menaje propio de casa familiar y otro de dos niveles en obra negra, en el que en la azotea se encuentran levantadas algunas bardas y varillas; llevándose a cabo en una superficie de 366 m² (trescientos sesenta y seis metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 15.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VICENCIA PERMANENTE FOLIO: 29432-151CAAL22 EMITIDO PARA EL PREDIO EN COMENTO.

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VICENCIA 2 AÑOS, FOLIO: V2/CANO/487/22 PARA EL DOMICILIOS MOTIVO DE LA VISITA.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/539/2023

presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis: LI/2008	1a. 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 señaló en el acta de visita de verificación lo siguiente:-----

"... DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS (...) AMBOS CUENTAN CON DOS NIVELES, ÚNICAMENTE EL CUERPO CONSTUCTIVO QUE ESTA AL FRENTE SE ENCUENTRA EN USO Y HABITADO (...) EL SEGUNDO CUERPO ESTA EN OBRA NEGRA SIN OCUPACIÓN NI ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE TIPO ALGUNO, NI ESTÁ HABITADO EN NINGUNO DE SUS DOS PISOS, NO OMITIENDO QUE EN LA AZOTEA SE OBSERVAN ALGUNAS BARDAS Y VARILLAS EXPUESTAS (...) LA ALTURA MÁXIMA ES DE 9.20 M (NUEVE PUNTO VEINTE METROS (...)) LA ALTURA EN CADA ENTREPISO ES DE 2.30 M (DOS PUNTO TREINTA METROS (...)) [Sic].------

No obstante, se advierte que en la azotea únicamente se observan algunas bardas y varillas expuestas, sin que de las mediciones obtenidas se pueda advertir la altura de dichas bardas, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por tanto, se determina poner fin al procedimiento. -----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.-----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna intervención en el inmueble de mérito, esta se apegue a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables al mismo, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa. -----

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. -----

V



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/539/2023

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 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 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 ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento o través de los ciudadanos [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 [REDACTED], Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/539/2023

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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. Janet Dionicio Nava.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.