Expediente: INVEACDMX/OV/DU/665/2023

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cerrada Sierra Vertientes, número cincuenta y dos (52), colonia Lomas de Chapultepec, VIII Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted], identificado mediante la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes: ----------

---------- **R E S U L T A N D O S** ----------

1.- El dieciocho de julio 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 veinte del mismo mes y año, por María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando 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 veinticuatro de julio de dos mil veintitrés, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4532/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- El día quince de agosto de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del uno al catorce de agosto de dos mil veintitrés, 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 el artículo 37, del citado Reglamento. ----------

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: ----------

---------- **C O N S I D E R A N D O S** ----------

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 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 Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre de dos mil ocho y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el seis de septiembre de dos mil veintiuno, 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 Bis, de la Ley 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 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 analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----------

---

Una vez constituida plenamente en el domicilio que indica la orden de visita de verificación y cerciorada de ser el domicilio correcto por coincidir con la nomenclatura oficial y con la fotografía inserta en la orden procedo a dirigirme al inmueble previo citatorio del día de ayer sin atender nadie a mi llamado el cual hago en reiteradas ocasiones sin exito por lo cual se procede a realizar la visita de verificación desde el exterior con fundamento en el articulo 18 del reglamento de verificación administrativo para el Distrito Federal vigente, por lo cual hago constar lo siguiente:

1. Descripción física del inmueble: se observa un inmueble el cual el frente de sierra vertientes cuenta con muro, sin ningun acceso y el frente por paseo de los ahuehuetes es el unico acceso al inmueble (ahuehuetes norte), por la pendiente natural del terreno, por sierra vertientes da la apariencia de contar con un solo nivel, mientras que por paseo de los ahuehuetes norte se observa un semisotano y seis niveles superiores con fachada de tapial de madera al momento en etapa de estructuras y albañilerias mayores, al momento sin actividad.
2. el número de niveles sobre nivel de banqueta: semisotano y seis niveles superiores
3. El número de sotanos, no se puede determinar porque no se tiene acceso al inmueble y desde el exterior no se observa en su totalidad
4. si existe semisotano y su altura - al momento se alcanza a observar un semisotano pero no se puede determinar al no tenerse acceso al inmueble
5. Superficie construida bajo nivel de banqueta, no se puede determinar ya que no se tuvo acceso a la totalidad del inmueble
6. Las mediciones siguientes:
a) Superficie total del predio, no se puede determinar al no tener acceso al inmueble
b) superficie de desplante, no se puede determinar al no tener acceso al interior.
c) Superficie de area libre, no se puede determinar al no tener acceso al interior
d) Superficie construida a partir del nivel de banqueta, no se puede determinar al no ter acceso al interior
e) Superficie construida o de construcción, no se puede determinar al no ter acceso al interior
f) altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta, no se puede determinar al no tener acceso al interior del inmueble
g) Superficie total construida a partir del nivel de banqueta, no se puede determinar al no tener acceso al interior.
h) altura de entre pisos, no se puede determinar al no tener acceso al interior.
7. indique entre que calles se ubica el inmueble y la distancia la mas proxima, entre las calles de bosques de la Reforma y bosques de acacias siendo esta la mas cercana a 150m ciento cincuenta metros
8. Metros lineales de frente o frentes: Frente paseo de los ahuehuetes es de (14.38 m) catorce punto treinta y ocho metros. Frente sierra vertientes es de (15.2 m) quince punto cero dos metros

Por lo referente a documentos:
a) No exhibe certificado de zonificación en ninguna de sus modalidades
b) No exhibe constancia de alineamiento y número oficial.

No omito mencionar la edificación se encuentra remetida con relación a los tapiales de barrera que funjen como fachada, sobre los cuales se encuentra malla sombra y plastico negro de tal forma que no se tiene un tiro directo para poder realizar las mediciones desde el exterior.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observó desde el exterior que se trata de un inmueble cuyo frente de Sierra Vertientes cuenta con muro sin ningún acceso, y el frente por Paseo de los Ahuehuetes Norte es el único acceso al inmueble, por la pendiente natural del terreno, por Sierra Vertientes da la apariencia de contar con un solo nivel, mientras que por Paseo de los Ahuehuetes Norte se observa un semisótano y seis niveles superiores con fachada de tapial de madera, al momento en etapa de estructuras y albañilerías mayores, sin observar actividad; advirtiendo que la edificación se encuentra remetida con relación a los tapiales de barrera que tiene como fachada, sobre los cuales se encuentra malla sombra y plástico negro, de tal forma que no se pueden realizas las mediciones desde el exterior. --

---

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 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 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 el personal especializado en funciones de verificación observó que derivado de la pendiente natural del terreno, por el frente de Sierra Vertientes da la apariencia de contar con un solo nivel y por el frente de Paseo de los Ahuehuetes Norte, se advierte un semisótano y seis niveles superiores, en virtud de que la visita de verificación administrativa fue realizada desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; no realizó la medición del porcentaje de la pendiente, así

tampoco constató las mediciones relativas a las superficies del predio, área libre, desplante y máxima de construcción, razón por la cual, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y por lo tanto, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, particularmente, por lo que hace al número de niveles, así como a las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, en consecuencia, se determina poner fin al presente procedimiento.----------

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."* ----------

R E S U E L V E----------

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, 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 visitado.–

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 a la persona moral denominada [redacted] por conducto de su apoderado legal el C. [redacted] y/o los ciudadanos [redacted] en su carácter de autorizados y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Cerrada Sierra Vertientes, número cincuenta y dos (52), colonia Lomas de Chapultepec, VIII Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] identificado mediante la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa. ----------

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 por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.----------

ELABORÓ:
LIC. SASHA VANESSA RENTERÍA HERNÁNDEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.