



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2022

En la Ciudad de México, a nueve de diciembre de dos mil veintidós.

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

RESULTANDOS

1.- En fecha treinta de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo citado al rubro, la cual fue ejecutada el tres de octubre del mismo año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 cinco de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4333/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El diecisiete de octubre de dos mil veintidós, 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 considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de veinte de octubre de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que acreditara el interés en el procedimiento en que se actúa, 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.- Por lo anterior, mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el treinta y uno de octubre de dos mil veintidós la ciudadana [REDACTED] refirió desahogar la prevención indicada; por lo que mediante proveído dictado el tres de noviembre de dos mil veintidós, se tuvo por desahogada la prevención referida, reconociéndole su interés en el presente procedimiento, por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y a las personas mencionadas en dicho acuerdo, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y por admitidas las pruebas ofrecidas.

4.- Seguida la secuela procesal, el veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, 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] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos, se formularon de manera verbal y escrita, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2022

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 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 Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces 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 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, 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 actuaciones 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2022

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y EL NÚMERO VISIBLE EN FACHADA, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN ANTE EL C [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE UNA VEZ QUE SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS A QUIENES SE DIRIGE LA ORDEN, QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. OBSERVO UN INMUEBLE CON DOS EDIFICACIONES INDEPENDIENTES, LA PRIMERA PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, YA HABITADA; EN LA PARTE POSTERIOR SE ENCUENTRA OTRO INMUEBLE PREEXISTENTE DONDE APRECIO ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE REFUERZO A LA ESTRUCTURA ORIGINAL Y AMPLIACIÓN DE UN NIVEL SUPERIOR Y COLOCACIÓN DE MUROS PARA UN SEGUNDO NIVEL SIN QUE AL MOMENTO CUENTE CON LOSA. ESTA AMPLIACIÓN SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ALBAÑILERÍAS MAYORES Y AL MOMENTO NO SE ENCUENTRAN TRABAJADORES DE OBRA. 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL EN EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO DESCRITO Y AMPLIACIÓN DE INMUEBLE CON DESTINO APARENTEMENTE HABITACIONAL EN EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO. 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LAS EDIFICACIONES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN LA PRIMERA EDIFICACIÓN Y PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON MUROS PARA UN SEGUNDO NIVEL SIN QUE ÉSTE CUENTE CON LOSA EN LA SEGUNDA EDIFICACIÓN. 3.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS OBSERVADAS ES UNA AL MOMENTO. 4.- SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO VEINTICUATRO (173.24) METROS CUADRADOS. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y DOS (277.72) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTO QUE LA INDIQUE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO UNO PUNTO NOVENTA Y NUEVE (101.99) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y TRES (175.73) METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DEL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE CUATRO PUNTO OCHENTA Y UN (4.81) METROS, Y LA ALTURA TOTAL DEL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE CINCO PUNTO CUARENTA Y OCHO (5.48) METROS HASTA EL SEGUNDO NIVEL QUE CUENTA CON LOSA. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y OCHO (292.98) METROS CUADRADOS. G) ALTURA DE ENTREPOSOS ES EN PLANTA BAJA DOS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO (2.54) METROS Y EN EL PRIMER NIVEL DE DOS PUNTO NOVENTA Y SIETE (2.97) METROS, CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO. 6.- AL MOMENTO NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS; NO OMITO MENCIONAR QUE NO SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE OBRA. ✓

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble con dos edificaciones independientes y preexistentes, la primera de planta baja y un nivel ya habitada, la segunda de planta baja y un nivel, en etapa de albañilería mayor con elementos estructurales de refuerzo a la estructura original y ampliación de un nivel superior, con colocación de muros para un segundo nivel sin que cuente con losa.-----

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, se presumen 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Ricardo
2022 Flores
Año de
Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2022

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, de lo anterior se desprende que el personal especializado en funciones de verificación, entre otras cosas refirió que el número de niveles de las edificaciones sobre el nivel de banquetta es de planta baja y un nivel y que en el segundo de los cuerpos constructivos observados en el inmueble visitado apreció la ampliación de un nivel superior, así como, la colocación de muros para un segundo nivel que al momento no contaba con losa, tal y como se advierte a continuación: -

"...EL NÚMERO DE NIVELES DE LAS EDIFICACIONES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN LA PRIMERA EDIFICACIÓN Y PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON MUROS PARA UN SEGUNDO NIVEL SIN QUE ÉSTE CUENTE CON LOSA EN LA SEGUNDA EDIFICACIÓN... LA ALTURA TOTAL DEL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE CINCO PUNTO CUARENTA Y OCHO (5.48) METROS HASTA EL SEGUNDO NIVEL QUE CUENTA CON LOSA..."

No obstante, de las mediciones obtenidas, respecto a la altura total del segundo cuerpo constructivo a partir del nivel de banquetta, está únicamente se indicó a losa terminada, sin que de la descripción se pueda advertir la altura de dichos muros, 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 presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, se determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones y pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada variaría 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.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2022

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 el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados 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] -----

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. PAOLA MELISSA OLVERA VELAZQUEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO

RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D.C.