



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/130/2023**

En la Ciudad de México, a diez de marzo de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Homero, número 1507 (mil quinientos siete), Departamento 702 (setecientos dos), colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11540 (once mil quinientos cuarenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha nueve de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día diez del mismo mes y año, por el servidor público Andrés Innes González, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/815/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día veintisiete de febrero de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del trece al veinticuatro de febrero del año en curso, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado 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 el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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, 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, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto

Y





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/130/2023

El Instituto plena y legalmente en el domicilio inserto en la Orden de Visita de Verificación para corroboración en placas de Nomenclatura Oficial, al momento en que el oficial visitador de la presencia del propietario o acata la administración del inmueble atendiendo a mi llamado el C. [REDACTED] con quien me identifica plenamente y me expone el mismo de mi visita así como del procedimiento de visita, ingreso y después de realizar un recorrido por el inmueble de edificación preexistente constituido en [REDACTED] de veinticuatro niveles el interés en comento ubicado en séptimo piso al momento cubierto por [REDACTED] en su totalidad.

- 1.- Inmueble de edificación preexistente constituido en [REDACTED]
- 2.- Uso habitacional en su totalidad.
- 3.- Veinticuatro niveles
- 4.- Cocina y comedor
- 5.- Se observó al momento área de cocina, comedor, estancia, habitaciones, baños y todo el menaje de casa habitación.
- 6.- Al momento no se observó ningún tipo de intervención ni trabajos contemplados en el Reglamento de Construcción.
- 7.- Uso habitacional en su totalidad.
- 8.- de 300 m<sup>2</sup> correspondiente al interés.
- 9.- de Altura de 7.28 m.

Al momento no se observan trabajos constructivos ni [REDACTED] tipo ni vestigios de los mismos.

10.- Inmueble ubicado en la esquina que forman las calles de Av. Homero y Defensores.

Al momento no exhibe documentación alguna.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó un inmueble de edificación preexistente, constituido de veinticuatro niveles, en cuyo séptimo piso se encuentra el departamento 702 (setecientos dos), en su interior cuenta con área de cocina, comedor, estancia, habitaciones, baños y todo el menaje de casa habitación, sin observar ningún tipo de intervención, ni vestigios de haberse realizado; advirtiendo el aprovechamiento de "casa habitación", en una superficie de 300 m<sup>2</sup>, (trescientos metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 15.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos 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; por lo que dichas manifestaciones 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/130/2023

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”.*

II.- Ahora bien, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha diez de febrero de dos mil veintitrés, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

(...)

**Artículo 29.-** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.

Plazo que transcurrió del trece al veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veintisiete de febrero de dos mil veintitrés, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de diez de febrero de dos mil veintitrés, en la que hace constar lo siguiente:

*“...Inmueble de edificación preexistente constituido en veinticuatro niveles, el interior en comento ubicado en séptimo piso, al momento advierto uso habitacional en su totalidad (...) 300 m<sup>2</sup> correspondiente al interior 702 (...) no se observan trabajos constructivos de ningún tipo, ni vestigios de los mismos...” (SIC).*

Visto lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, en la que de manera medular refirió que en el departamento 702 (setecientos dos) observó menaje propio de casa habitación, sin advertir en el inmueble el desarrollo de alguna actividad diversa a la habitacional o intervenciones al interior, ni vestigios de haberse realizado, por lo cual esta autoridad no cuenta con elementos

N



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/130/2023**

que le permitan calificar objetivamente el acta de visita y en consecuencia determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que el inmueble visitado cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias respectivas, particularmente lo establecido en 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 Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, el cual ratificó el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" de la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce (vigentes 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.

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, 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, de aplicación supletoria al ordenamiento legal de referencia, conforme a su artículo 4º 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; esta Autoridad procede 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 presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/130/2023**

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 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 personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Avenida Homero, número 1507 (mil quinientos siete), Departamento 702 (setecientos dos), colonia Polanco II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11540 (once mil quinientos cuarenta), Ciudad de México.

**SEXTO.-** Gírese atento 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. Janett Dionicio Nava

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Angelia Jessica Rivero Cruz