



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022**

En la Ciudad de México, a veintidós de febrero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Brisa, número ciento setenta (170), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil novecientos (01900), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El uno de diciembre de dos mil veintidós, 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 dos del mismo mes y año, por Rafael Pérez Canales, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 diciembre de dos mil veintidós, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5736/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] quienes se ostentaron como copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron 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 cuatro de enero de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez a los promoventes, a efecto de que exhibieran en original o copia certificada el o los instrumentos con los que acreditaran el interés con el que se ostentaban, apercibidos que caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debieron ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el dieciocho de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; recurso al que le recayó proveído de veintitrés de enero de dos mil veintitrés, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditado su interés en el presente procedimiento, requiriéndole que en la audiencia de ley presentará el escrito mediante el cual los demás copropietarios lo designaran como representante común, también, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar 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. ---



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022**

4.- El ocho de febrero de dos mil veintitrés, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se encuentra debidamente autorizado por el promovente, a quien se le tuvo por designado como representante común en el procedimiento en el que se actúa, asimismo, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, por presentados alegatos de forma verbal y mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Instituto, 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 Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo de dos mil once en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022

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 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: -----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CORROBORANDOLO CON LA NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL VISIBLE, ASI MISMO CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN QUE COINCIDE FIELMENTE CON EL INMUEBLE DONDE ME CONSTITUYO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA AL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN CARACTER DE [REDACTED] QUIEN DA POR CIERTO EL DOMICILIO Y ME PERMITE EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN. PROCEDO A REALIZAR EL RECORRIDO Y ASENTAR LO SIGUIENTE RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN. 1. SE TRATA DE UN PREDIO DOS ACCESOS DE PORTÓN METÁLICO CADA UNO Y EL RESTO DE LA FACHADA CON MALLA CICLONICA, AL ACCESAR SE ADVIERTE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO, DONDE SE OBSERVA UN SEMISOTANO Y PLANTA BAJA LA CUAL CUENTA CON MUROS DE CONCRETO ARMADO Y MAMPOSTERÍA, SE ADVIERTE LA LOSA DE CONCRETO ARMADO Y SE OBSERVA EN EL PRIMER NIVEL MUROS DE CONCRETO ARMADO DE MAMPOSTERÍA Y PREPARACIONES PARA MÁS MUROS EN ESE NIVEL, ASÍ COMO ÚNICAMENTE CIMBRA DE MADERA PARA RECIBIR LA SIGUIENTE LOSA. AL MOMENTO SE ADVIERTE VARILLAS, SACOS DE CEMENTO APILADOS Y TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS PROPIOS DE CONSTRUCCIÓN, TALES COMO PREPARACIÓN DE VARILLA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ARMADOS DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE UNA OBRA EN PROCESO, OBSERVANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, TALES COMO PREPARACIÓN DE VARILLA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ARMADOS DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES.3.- AL MOMENTO SE ADVIERTE UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y MUROS DE CONCRETO ARMADO Y LA PREPARACIÓN PARA LA LOSA DE UN SEGUNDO NIVEL. 4.- AL MOMENTO POR LOS AVANCES DE LA OBRA NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 5.- AL MOMENTO POR LOS AVANCES DE LA OBRA NO ES POSIBLE DETERMINAR. 6.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE: 1382.50 M2 ( MIL TRECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS).B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINARLA.C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 942.50 M2 ( NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 440 M2 ( CUATROCIENTOS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS) AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE ES 4.30 ML ( CUATRO PUNTO TREINTA METROS LINEALES), AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE: 3 ML ( TRES METROS LINEALES), AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 440 M2 ( CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADO), AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA..H) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, EL SEMISOTANO CUENTA CON 408 M2 ( CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS) AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA..I) NO SE ADVIERTE SÓTANOS.J) SE OBSERVA UN SEMISOTANO CON UNA ALTURA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA DE 1.30 ML ( UNO PUNTO TREINTA METROS LINEALES. 7.- LAS ENTRECALLEES EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE SON CASCADA Y AVENIDA PASEO DEL PEDREGAL, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS PRÓXIMA A 94 ML ( NOVENTA Y CUATRO METROS LINEALES).8.- EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 40 ML ( CUARENTA METROS LINEALES).RESPECTO A LOS DOCUMENTOS NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN EN LOS PUNTOS A Y B. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES.-----

*[Handwritten signature]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022**

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó una obra en proceso, en la cual, advirtió semisótano y planta baja, la cual, contaba con muros de concreto armado y mampostería con losa de concreto armado, y en el primer nivel muros de concreto armado de mampostería y preparaciones para más muros en ese nivel, así como únicamente cimbra de madera para recibir la siguiente losa, constatando varillas, sacos de cemento apilados y trabajadores realizando trabajos propios de construcción, tales como adecuación de varilla para elaboración de los armados de elementos estructurales; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Mil trescientos ochenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (1,382.50 m <sup>2</sup> ), al momento de la diligencia.
Superficie de Área libre	Novcientos cuarenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (942.50 m <sup>2</sup> ), al momento de la diligencia.
Superficie de Desplante	Cuatrocientos cuarenta metros cuadrados (440 m <sup>2</sup> ), al momento de la diligencia.
Altura máxima a partir del nivel de banqueta	Cuatro punto treinta metros lineales (4.30 m), al momento de la diligencia.
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Cuatrocientos cuarenta metros cuadrados (440 m <sup>2</sup> ), al momento de la diligencia.
Altura entre pisos	Tres metros lineales (3 m), al momento de la diligencia.
Semisótano	Altura de uno punto treinta metros lineales (1.30 m), sobre nivel de banqueta

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

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, 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.** -----





**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022**

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada por Notario Público, del instrumento notarial ciento sesenta mil cuatrocientos ochenta y nueve (160,489), que contiene entre otros actos, la compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento, del que se advierte que la superficie del predio visitado es de mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (1,347 m<sup>2</sup>), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia simple de la versión pública del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio ilegible, de fecha de expedición trece de agosto de dos mil veinte, respecto del inmueble visitado, de la que se desprende que la superficie del predio visitado es de mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (1,347 m<sup>2</sup>), la cual, se trata de una reproducción que en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga el valor de indicio. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se continúa con la calificación del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, con un orden distinto al propuesto. -----

Así las cosas, toda vez que de la visita de verificación se advierte que la persona especializada en funciones de verificación advirtió que la superficie total del predio es de mil trescientos ochenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (1,382.50 m<sup>2</sup>), y considerando que de las probanzas aportadas por la persona visitada en el procedimiento en el que se actúa, consistentes en el instrumento notarial ciento sesenta mil cuatrocientos ochenta y nueve (160,489), pasado ante la fe del Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, así como de la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición trece de agosto de dos mil veinte, se desprende entre otras cosas, que la superficie del predio visitado es de mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (1,347 m<sup>2</sup>), resulta evidente que existe una discrepancia entre lo observado por dicho personal y los parámetros establecidos en las instrumentales de cuenta; en consecuencia, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera objetiva del cumplimiento o en su caso, incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, particularmente por lo que respecta a la observancia de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/997/2022**

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. -----

**SEXO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, al ciudadano [REDACTED], representante común en el presente procedimiento, o través de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, o bien mediante los ciudadanos [REDACTED] y [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 calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

**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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO