



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1055/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada "[REDACTED]" y/o Propietaria y/o Poseedora y/o Titular del inmueble ubicado en Calzada de las Águilas, número 1712 (mil setecientos doce), colonia Lomas de Guadalupe, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01720 (mil setecientos veinte), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha nueve de diciembre de dos mil veintidós, 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 doce del mismo mes y año, por el servidor público Julio García Loera, 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 mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5949/2022, signed por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día seis de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha once del mismo mes y año, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos precisados en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- Con fecha uno de febrero 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 incomparecencia del ciudadano [REDACTED], por lo que al no haber exhibido original o copia certificada de la documental requerida en el acuerdo de citación a audiencia, se tuvo por no acreditada la personalidad del promovente con la cual se ostentó, no obstante lo anterior, se tuvo por acreditado a la persona moral denominada "[REDACTED]" con el carácter de Interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1055/2022

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, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1055/2022

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO CONSTATADO CON NOMENCLATURA OFICIAL SOBRE VIA PUBLICA, DANDOLO POR CIERTO LA VISITADA, LA C. [REDACTED] A QUIEN SE LE HACE SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, Y QUIEN PERMITE EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HAGO CONSTAR EL OBJETO Y ALCANCE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA GRIS, CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL DE HERRERIA NEGROS, AL INTERIOR SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA GRIS CON CRISTAL, EL CUAL CUENTA ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACION. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE CASA HABITACIÓN EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, OBSERVANDOSE ENSERES Y ESPACIOS PROPIOS DEL GIRO, COMO SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑOS, RECAMARAS Y AREA DE ROOF GARDEN SIN TECHAR. ASI COMO COCHERA Y JARDIN. 3. SE OBSERVA PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 4. SE OBSERVA UNA VIVIENDA. 5. LA VIVIENDA TIENE UNA SUPERFICIE DE 285.94M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES, A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 207.47 M2 (DOSCIENTOS SIETE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCION 285.94M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE, 64.50 M2 (SESENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, 142.97M2 (CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE 7.30M (SIETE PUNTO TREINTA METROS), F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 285.94M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), G) ALTURA DE ENTREPOSOS 2.75M (DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS), 7. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES GAVILANES Y LOMA DE GUADALUPE, A 130M (CIENTO TREINTA METROS) DE LA ESQUINA MAS PROXIMA. 8. METROS LINEALES DE FRENTE, 9.65M (NUEVE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS). RESPECTO A LOS INCISOS A Y B, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA REQUERIDA EN LA ORDEN.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble constituido por 2 (dos) niveles, con fachada gris, acceso vehicular y peatonal de herrería color negro, al interior advirtió enseres y espacios propios de casa habitación en su totalidad, como sala, comedor, cocina, baños, recamaras, y área de roof garden sin techar, cochera y jardín; el aprovechamiento es Casa Habitación, con las superficies siguientes: total del predio 207.47 m² (doscientos siete punto cuarenta y siete metros cuadrados), total construida a partir del nivel de banquetta 285.94 m² (doscientos ochenta y cinco punto noventa y cuatro metros cuadrados), área libre 64.50 m² (sesenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados), desplante 142.97 m² (ciento cuarenta y dos punto noventa y siete metros cuadrados), así como una altura total 7.30 m (siete punto treinta metros lineales), las superficies antes señaladas se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista 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 dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1055/2022

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

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.- Del 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 fecha doce de diciembre de dos mil veintidós, hace constar que observó lo siguiente:-----

"[...] 2.- EL APROVECHAMIENTO ES DE CASA HABITACIÓN EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, OBSERVÁNDOSE ENSERES Y ESPACIOS PROPIOS DEL GIRO, COMO SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑOS, RECAMARAS Y ÁREA DE ROOF GARDEN SIN TECHAR, ASÍ COMO COCHERA Y JARDÍN... A) SUPERFICIE DEL PREDIO 207.47 M2 (DOSCIENTOS SIETE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS)... C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, 64.50 M2 (SESENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, 142.97 M2 (CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS [...])" (SIC).-----

-----*(Subrayado añadido)*

No obstante, de la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 38485-151REMA20D, con fecha de expedición veinte de agosto de dos mil veinte, mismo que obra en los autos del expediente en que se actúa, se desprende que la superficie del inmueble de mérito es de **235.99 m²** (doscientos treinta y cinco punto noventa y nueve metros cuadrados), resultando evidente que existe una variación en dicha superficie con la observada al momento de la visita de verificación, aunado a que no se advierte que en el inmueble verificado se desarrolle una actividad competencia de este instituto diversa a la habitacional o la ejecución de alguna intervención, en consecuencia, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan calificar objetivamente el acta de visita de verificación y en su caso determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de vista de verificación, cuyo propósito es comprobar que los inmuebles de la Ciudad de México cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, 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 de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente 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.-----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada " [REDACTED] " Interesada en el presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención en el inmueble de mérito, ésta se apegue a la zonificación y normatividad aplicables al mismo, en términos del Programa Delegacional mencionado con anterioridad, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1055/2022

oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa, y en su caso, sancionar las posibles irregularidades detectadas.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones de fecha seis de enero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] así como de las pruebas ofrecidas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente conforme a 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 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 adscrito 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 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, lo anterior 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada "[REDACTED]" Interesada en el presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1055/2022

procedimiento o a los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED]
personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos,
ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED]
código postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARELLANO JESSICA RIVERO CRUZ