



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/239/2023

En la Ciudad de México, a doce de mayo de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Fuego, número 145 (ciento cuarenta y cinco), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01900 (cero mil novecientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El día trece de marzo 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, la cual fue ejecutada el catorce del mismo mes y año, por la servidora pública Aline Rojas Sánchez 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 a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1529/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los documentos con los que el acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- El veintisiete de abril de dos mil veintitrés, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del veinte al veintiséis de abril del año en curso, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, por lo que se acordó tener por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 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 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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/239/2023

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA Y POR ASÍ CONFIRMARLO CON EL C. VISITADO, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITÉ LA PRESENCIA DE LA C. PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, PARA LO CUAL ME ATIENDE EL C. QUIEN DIJO LLAMARSE [REDACTED] Y SE OSTENTA COMO [REDACTED] AL MOMENTO, A QUIEN LE ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, HACIÉNDOLE SABER NUESTRA PROCEDENCIA, EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA Y NOS BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA VISITA DE VERIFICACIÓN. HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE ACABADOS DE DOS NIVELES DE FACHADA COLOR BLANCO, TAPIALES DE MADERA, MALLA SOMBRA COLOR NEGRO, CON UNA LONA DONDE SE ADVIERTE DOMICILIO DE MÉRITO Y LOS SIGUIENTES DATOS: TIPO DE OBRA: VIVIENDA UNIFAMILIAR; NO. DE FOLIO/INVI: DG/DEAJI/000364/2022; VIGENCIA: 18 DE ENERO DEL 2022 AL 15 DE ENERO DEL 2023 (12 MESES, 7 DÍAS), ENTRE OTROS DATOS. AL INTERIOR EN PLANTA BAJA OBSERVO UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CON ESTRUCTURA DE LOSACERO, DONDE AL MOMENTO HAY UN CAMIÓN DONDE ESTÁN RECOJIENDO CASCAJO, Y OBSERVO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN COMO COSTALES DE CEMENTO, ARENA, GRAVILLA, TABICÓN, Y DIFERENTES TUBERÍAS MIENTRAS QUE EN PRIMER NIVEL ADVIERTO TRABAJOS DE REPELLADO; DICHA ESTRUCTURA FORMA PARTE DE UNO DE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DEL INMUEBLE LOS CUALES ESTÁN COMUNICADOS POR UN PUENTE DE ESTRUCTURA METÁLICA. EN TODA LA CONSTRUCCIÓN SE ADVIERTE LA LOSA EN MODALIDAD LOSACERO Y VIGAS DEBAJO DE DICHA LOSA Y FORMANDO TAMBIÉN PARTE DEL SOSTÉN VERTICAL DE LA OBRA. SE ADVIERTE UN PATIO CENTRAL, DONDE SE OBSERVA CAJÓN DE CIMENTACIÓN (EN SU ETAPA DE HABILITADO DE ACERO) QUE A DICHO DEL VISITADO SE TRATA DE LA CIMENTACIÓN DE UN YACUSI. SE OBSERVA EN PERÍMETRO ZANJA EXCAVADA. SE ADVIERTEN TRABAJOS EN GENERAL DE REPELLADOS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE GAS E HIDROSANITARIAS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN ETAPA DE ACABADOS FINALES, ADVIRTIENDO TRABAJOS DE REPELLADOS Y COLOCACIÓN DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, RETIRO DE CASCAJO. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL. 4.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE OBSERVAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR EL AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN. 5.- NO ES POSIBLE TOMAR LAS MEDIDAS DE LAS VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO ES POSIBLE OBSERVAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR LA ETAPA DE LA CONSTRUCCIÓN. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1485 M2), B) LA SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCIÓN ES DE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1434 M2), C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE OCHOCIENTOS TREINTA PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (830.60 M2), D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (717 M2), E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO METROS (8 M), F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1434 M2), G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE CUATRO PUNTO QUINCE METROS (4.15 M) EN PLANTA BAJA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS EN PRIMER NIVEL, MEDIDAS TOMADAS DE PISO TERMINADO A LECHO INFERIOR DE LOSA. 7.- EL INMUEBLE SE LOCALIZA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA PASEO DEL PEDREGAL Y CASCADA, Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES HACIA PASEO DEL PEDREGAL LOCALIZÁNDOSE A CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS (450 M) DE DISTANCIA. 8.- EL FRENTE CUENTA CON VEINTICUATRO METROS LINEALES (24 M). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble en construcción en etapa de acabados constituido de dos niveles, fachada color blanco, tapiales de madera, malla sombra color negro, al interior en su planta baja cuenta con un área de estacionamiento con estructura de losa acero donde tienen un camión recogiendo cascajo, material de construcción como costales de cemento, arena, gravilla, tabicón y diferentes tuberías, en el primer nivel realizan trabajos de repellado, consta de dos cuerpos constructivos comunicados por un puente de estructura metálica, toda la construcción cuenta con vigas y losa acero, en el perímetro del predio tienen una excavación de zanja, así como trabajos en general de repellados, instalaciones eléctricas de gas e hidrosanitarias; observando



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/239/2023

el aprovechamiento de “obra en etapa de acabados finales, trabajos de repellados, colocación de instalaciones hidrosanitarias y retiro de cascajo”; 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	1,485 (mil cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados)
Superficie de Área libre	830.60 m <sup>2</sup> (ochocientos treinta punto sesenta metros cuadrados)
Superficie de Desplante	717 m <sup>2</sup> (setecientos diecisiete metros cuadrados)
Altura máxima a partir del nivel de banqueta	8 m <sup>2</sup> (ocho metros lineales)
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	1,434 m <sup>2</sup> (mil cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados)

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente. -----

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: NO. 8839-151R0ER23D, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, CON ZONIFICACIÓN H/270/R(1000), Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 893.84 M2, CON UN NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 1.

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 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* -----

Ahora bien por lo que hace a la documental exhibida al momento de la visita, es de señalar que si bien fue mostrado durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también es que a efecto de poder llevar a cabo su análisis y determinar su alcance probatorio, es necesario presentar un tanto en original o copia certificada del mismo durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, de conformidad con el artículo 97 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/239/2023**

lo anterior haya ocurrido en la especie, por lo que al no formar parte de los autos que integran el expediente en que se actúa, esta Autoridad no puede considerarlo para emitir la presente resolución. Artículo que en su parte conducente dispone lo siguiente:-----

*Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes. -----*

**II.-** Derivado que mediante acuerdo de veintisiete de abril de dos mil veintitrés, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el día treinta y uno de marzo del mismo año, por lo que se tuvo por no recibido el ocurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el veintiocho de marzo de la presente anualidad, consecuentemente no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales se realice algún pronunciamiento. -----

**III.-** Se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Al respecto, es importante señalar que del análisis realizado al acta de visita de verificación, se desprenden imprecisiones entre las superficies de área libre y desplante observadas por el personal especializado en funciones de verificación, en relación con la superficie total del predio, hecho que imposibilita realizar una correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; particularmente por lo que respecta a la observancia de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción; bajo ese tenor, esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno del cumplimiento o incumplimiento del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, por lo anterior, se determina poner fin al presente procedimiento.-----

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 a continuación se cita, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/239/2023

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 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 de la 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.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el inmueble donde se llevó a cabo la visita de verificación, el cual se encuentra ubicado en calle Fuego, número 145 (ciento cuarenta y cinco), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01900 (cero mil novecientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. Ana Rodríguez Robles

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Aralla Jessica Rivero Cruz