



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Francisco I. Madero número 14, (catorce), colonia Barrio Loreto, demarcación territorial Álvaro Obregón, cuenta catastral 054\_180\_18, Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha tres de abril 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 día cuatro del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Ivette Molina 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 diez de abril de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2024/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día veintiuno de abril de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión en el cual se hizo constar que del cinco al veinte del mismo mes y año, transcurrió el plazo 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 plazo 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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2023

Plenamente constituido en el domicilio antes señalado ubicado por coordenadas oficiales y por fotografía inserta en la orden de visita de haberse obtenido el mismo una foto (tres) de Abril nada atiendo la presente diligencia observándose un inmueble con fachada color café y número visible en la misma a continuación se describen los puntos señalados en la orden de visita y se trató de ser accesible sin denominación que desde el exterior se observa un inmueble de planta baja y un nivel color que no es posible determinar si existe con uso distinto al habitacional, sin embargo se advierten laminas de acrílico, tablas de plástico a pilados al exterior no se advierten materiales punto 2 no es posible determinar el apareamiento observado al interior ya que no tuvimos acceso punto 3 no se advierte apareamiento al exterior del inmueble punto 4 - No es posible determinar la superficie destinada al apareamiento interior ya que no se tuvo acceso punto 5 - las mediciones siguientes a no es posible determinar la superficie total del predio ya que no se tuvo acceso punto 6 - el

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando al momento de la visita desde el exterior un inmueble constituido por planta baja y 1 (un) nivel, láminas de acrílico y tablas de plástico apilados, sin que le fuera posible determinar si existe un uso diverso al habitacional, así como la totalidad del alcance de la orden de visita de verificación, en virtud de que no tuvo acceso al interior.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de verificación.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

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  
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2023

"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.- Considerando que el veintiuno de abril del presente año, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento.

III.- Se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha cuatro de abril de dos mil veintitrés, en la que asentó que:

"[...] nadie atiende la presente diligencia observándose (...) 1. se trata de un inmueble sin denominación que desde el exterior se observa un inmueble de planta baja y un nivel color café, no es posible determinar si existe un uso distinto al habitacional, sin embargo se advierten láminas de acrílico, tambos de plástico apilados, al exterior no se advierten materiales punto 2 no es posible determinar el aprovechamiento observado al interior ya que no tuvimos acceso punto 3 no se advierte aprovechamiento al exterior del inmueble punto 4- No es posible determinar la superficie destinada al aprovechamiento interior ya que no se tuvo acceso; no se advierte aprovechamiento en el exterior punto 5 - las mediciones siguientes a) no es posible determinar la superficie total del predio ya que no se tuvo acceso [...] (sic).

Por lo anterior y visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no desahogar en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, toda vez que la realizó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y no advertir durante el desarrollo de la diligencia alguna actividad regulada por este Instituto, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el acta de visita de verificación y en su caso determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de vista de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se ejerzan únicamente los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable al mismo, y que estos cumplan 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2023

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad regulada esta se apegue a lo permitido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, en materia de desarrollo urbano.

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 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 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 en contra de la presente resolución 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2023

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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Francisco I. Madero número 14, (catorce), colonia Barrio Loreto, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto.-----

**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.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma 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. Brenda Tepozotlan Aranda.

Revisó:  
Michael Ortega Ramirez.

Supervisó:  
Lic. María Jessica Rivero Cruz.