



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/397/2024

En la Ciudad de México, a veinte de junio de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes, número 575 (quinientos setenta 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 administrativa; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El día trece de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-02154-2024, mediante el cual, la Subprocuradora de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informó a este organismo descentralizado de una denuncia ciudadana por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que solicitó ejecutar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.-----

2.- El quince de abril de dos mil veinticuatro, 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 dieciséis del mismo mes y año, por la servidora pública Karla Pamela Alcántara Nava, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día dieciocho de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2088/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- En fecha veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, oculto al que le recayó proveído de fecha tres de mayo del mismo año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su personalidad, así como el interés de su representada 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. -----

4.- Posteriormente, el trece de mayo de dos mil veinticuatro, 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; oculto al que le recayó proveído de dieciséis del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditada su personalidad como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones, en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/397/2024

5.- El seis de junio de dos mil veinticuatro, 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] representante legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida, 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 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 de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, 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 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/397/2024

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de 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 actuaciones 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, 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:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ANTES MENCIONADO Y CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, POR COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA Y POR ACEPTARLO COMO CORRECTO LA VISITADA A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y LE HAGO ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE. BRINDÁNDOME EL ACCESO PARCIALMENTE SIN PODER ADVERTIR LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE RESPECTO AL ALCANCE SE DESAHOGAN LOS SIGUIENTES PUNTOS 1) DESDE EL EXTERIOR Y AL HACER EL RECORRIDO AL ÁREA QUE ME PERMITE EL ACCESO OBSERVO UN INMUEBLE DE DOS NIVELES Y UNA TERRAZA FACHADA COLOR NEGRO CON MALLA SOMBRA Y ACCESO PEATONAL, EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN LOCALES COMERCIALES CON DIVERSOS GIROS, VENTA DE ROPA Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS, ADVIERTO UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN HACIA LA PARTE INFERIOR DEL INMUEBLE AREA A LA QUE NO SE ME PERMITE EL ACCESO SIN PODER ADVERTIR SI HAY SÓTANO Y EN SEGUNDO NIVEL ADVIERTO UNA REMODELACIÓN CON TRABAJOS CONSISTENTES EN CAMBIO DE PISOS, ACABADOS, APLANADOS, INSTALACIONES Y LA AMPLIACIÓN DE UN TAPANCO DENTRO DEL MISMO NIVEL, ADVIERTO TAMBIÉN UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN AL SIGUIENTE NIVEL SIN TENER ACCESO POR LO QUE NO PUEDO OBSERVAR SI ES AZOTEA O SI SE TRATA DE OTRO NIVEL.2) SE OBSERVAN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN EN INMUEBLEPREEXISTENTE EN SEGUNDO NIVEL Y EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN LOCALES COMERCIALES .3). EL NÚMERO DE NIVELES QUE AL MOMENTO SE ADVIERTEN ES DE DOS NIVELES SIN PODER TENER ACCESO AL RESTO DEL INMUEBLE 4. Y 5.- AL MOMENTO EN LO QUE SE TIENE ACCESO NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS 6 LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 630 M2 (SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE AL MOMENTO NO SE OBSERVA D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES 630 M2 (SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS) E) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL RESTO DEL INMUEBLE F) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 4.70 M (CUATRO PUNTO SETENTA METROS) G) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y H) I) Y J) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.. 7. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AGUA Y BOULEVARD DE LA LUZ SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA DÓNDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. 8. SE OBSERVAN (12M) DOCE METROS LINEALES DE FRENTE . RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL INCISO A Y B NO LOS EXHIBE. -----

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 constituido de dos (2) niveles sobre nivel de banquetta, fachada color negro con malla sombra y acceso peatonal, advirtiéndome en primer nivel locales comerciales, asimismo, en segundo nivel observó trabajos de remodelación y ampliación consistentes en cambio de pisos, acabados, aplanados , instalaciones y ampliación de un tapanco, además de unas escaleras que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/397/2024

conducen al siguiente nivel sin tener acceso, por lo que no se puede determinar si es azotea o se trata de otro nivel, asentando que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble. -----

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

Cabe mencionar que 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 salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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 -----

II.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

"[...] BRINDÁNDOME EL ACCESO PARCIALMENTE SIN PODER ADVERTIR LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE RESPECTO AL ALCANCE SE DESAHOGAN LOS SIGUIENTES PUNTOS 1) DESDE EL EXTERIOR Y AL HACER RECORRIDO AL ÁREA QUE ME PERMITE EL ACCESO OBSERVO UN INMUEBLE DE DOS NIVELES Y UNA TERRAZA, FACHADA COLOR NEGRO CON MALLA SOMBRA Y ACCESO PEATONAL, EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN LOCALES COMERCIALES (...) ADVIERTO UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN HACIA LA PARTE INFERIOR DEL INMUEBLE ÁREA A LA QUE NO SE ME PERMITE EL ACCESO SIN PODER ADVERTIR SI HAY SÓTANO Y EN SEGUNDO NIVEL ADVIERTO UNA REMODELACIÓN CONTRABAJOS CONSISTENTES EN CAMBIO DE PISOS, ACABADOS, APLANADOS, INSTALACIONES Y LA AMPLIACIÓN DE UN TAPANCO DENTRO DEL MISMO NIVEL, ADVIERTO TAMBIÉN UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN AL SIGUIENTE NIVEL SIN TENER ACCESO POR LO QUE NO PUEDO OBSERVAR SI ES AZOTEA O SI SE TRATA DE OTRO NIVEL. 2) SE OBSERVAN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN EN UN INMUEBLE PREEXISTENTE EN SEGUNDO NIVEL Y EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN LOCALES COMERCIALES. 3) EL NÚMERO DE NIVELES QUE AL MOMENTO SE ADVIERTEN ES DE DOS NIVELES SIN PODER TENER ACCESO AL RESTO DEL INMUEBLE [...]" (SIC). -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación tuvo acceso parcialmente al inmueble verificado, sin poder determinar específicamente si el tercer nivel es azotea o si se trata de un nivel más, toda vez que no se le permitió el acceso a dicha área, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/397/2024

objetiva del acta de visita y, en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.-----

Ahora bien, en relación con las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, consistentes en cambio de pisos, acabados, aplanados, instalaciones y la ampliación de un tapanco dentro del mismo nivel, es de señalar que derivado que el inmueble no es afecto al patrimonio cultural urbano, no se trata de la ejecución de una actividad regulada en las materias competencia de este Instituto.-----

Finalmente, resulta innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y prueba ofrecida por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.-----

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.-----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO**, fracción III 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 ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.-----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada, 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-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/397/2024

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 moral denominada ' [REDACTED] ', [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED], número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [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.- 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 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ