Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2024

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

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Vereda, número diez (10), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil novecientos (01900), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] atento a los siguientes: ----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El diecisiete de mayo 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 veintiuno del mismo mes y año, por Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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 veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2750/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- El cinco de junio de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veintidós de mayo al cuatro de junio de dos mil veinticuatro, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada 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 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, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, 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 Instancia resuelve en términos de los siguientes: ----------

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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 Bis, 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, 12, 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Leyde 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, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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 Bis de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 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 analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, 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**: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL. ME ACERCO AL INMUEBLE PARA TOCAR EN EL ACCESO PRINCIPAL EN REPETIDAS OCASIONES. SIN OBTENER RESPUESTA NI PERSONA ALGUNA QUE ATIENDA MI LLAMADO. AÚN CON CITATORIO POR INSTRUCTIVO PREVIO. POR LO QUE PROCEDO AL DESAHOGO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, DESDE EL EXTERIOCON BASE EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA:1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON TAPIAL FRONTAL DE MADERA, DETRÁS DE ESTE, SEA PRECIA LA FACHADA DEL INMUEBLE CON MUROS EN COLOR AZUL Y UN PORTÓN DE ACCESO PRINCIPAL A DOS HOJAS, METÁLICO. Y AL INTERIOR SE ALCANZA A APRECIAR UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE APARENTEMENTE DOS NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR, CON MUROS CON ACABADO REPELLADO.2.- DESDE EL EXTERIOR SE ALCANZA A OBSERVAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE EDIFICACIÓN, OBRA NUEVA, EN ETAPA DE ACABADOS. AL MOMENTO NO APRECIO TRABAJOS.3.-APARENTEMENTE 3L INMUEBLE CUENTA CON DOS NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR.4.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE. 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INTERIOR. B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INTERIOR.C) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.D) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, YA NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE. E) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE. F) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.G) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE. H) NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTEN SÓTANOS , YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.I) NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE SEMISOTANO, TODA VEZ QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE.J) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETAK) NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE AREA DE RESTRICCIÓN EN LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL INMUEBLE TODA VEZ QUE NO SE PUEDE APRECIAR LA TOTALIDAD DEL MISMO.7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE COLEGIO Y VALLE, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA, UBICADA A 40.00 MTS (CUARENTA METROS).8.- EL INMUEBLE CUENTA CON 20.50 MTS (V3INTE PUNTO CINCUENTA METROS) DE FRENTE, SOBRE LA CALLE VEREDA.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- OPINIÓN TÉCNICA DE RIESGO EMITIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que la diligencia se practicó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el exterior que se trata de un inmueble delimitado con tapial de madera, pudiendo apreciar un cuerpo constructivo de aparentemente dos (2) niveles sobre nivel de banqueta exterior con muros de acabado repellado, sin que se advirtieran trabajos de construcción; respecto a las superficies señaladas en el alcance de la orden de visita, no fueron posible determinarlas ya que no tuvo acceso al inmueble de mérito. -----

---

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----------

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.- Ahora bien, considerando que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente hizo constar que llevó a cabo la diligencia administrativa desde el exterior, advirtiendo un cuerpo constructivo de aparentemente dos (2) niveles sobre nivel de banqueta, sin que al momento de la práctica de la visita pudiese determinar las superficies requeridas en el alcance de la orden de visita, ya que no tuvo acceso al inmueble de mérito; esta autoridad no cuenta con elementos para determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano objeto de la orden de visita de verificación; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. ----------

---

No obstante lo anterior, se conmina a la persona visitada, para que se apegue a la zonificación otorgada en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, así como a lo establecido en la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, contenida en dicho instrumento delegacional. ----------

---

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." ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2024

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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, 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 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 administrativo a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle Vereda, número diez (10), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil novecientos (01900), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] ----------

---

SEXTO.- 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 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.----------

---

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. Miguel Ángel Esquerra Sánchez

Revisó:
Lic. Santiago Ramírez Hernández

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00