



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/536/2024

En la Ciudad de México, a cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cumbres de Acultzingo, número 309 (trescientos nueve), colonia Lomas Altas, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11100 (once mil cien), Ciudad de México, y; -----

----- **RESULTANDO** -----

1.- El cuatro de junio 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 cinco del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 siete de junio de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3080/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- Con fecha diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por la ciudadana [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, curso al que le recayó proveído de fecha veinticuatro de junio del mismo año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el once de julio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de doce del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditado su interés con el carácter de [REDACTED] del presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizado 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.-----

4.- El veintiuno de agosto 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 comparecencia del ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento por la promovente, desahogándose las pruebas admitidas, y se tuvieron por formulados de manera verbal sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/536/2024

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 y 158 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 para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el día treinta de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas", publicado en el Diario Oficial de la Federación el once de noviembre de mil novecientos noventa y dos, 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/536/2024

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con 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 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 análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:-----

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION. SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO POR EL DEPENDIENTE DEL INMUEBLE. MISMO QUE LO ACEPTA COMO CORRECTO Y SOY ATENDIDO POR ÉL YA QUE LA ORDEN ASI LO CO TEMOLA. AUNQUE INICIALMENTE SOLICITÉ LA PRESENCIA DEL [REDACTED] DEL INMUEBLE. EL [REDACTED] ME PERMITE EL ACCESO LIBREMENTE Y EN SU PRESENCIA. LE HICE ENTREGA DESDE MI LLEGADA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUE RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE INFORMO LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DISTRIBUIDOS EN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS. UNO FRONTAL, UNO CENTRAL Y UNO TRASERO. SE TRATA DE UN INMUEBLE MULTIFAMILIAR DE DOS VIVIENDAS Y UN ÁREA DE CUARTOS DE SERVICIOS DONDE HABITAN LOS EMPLEADOS DE DICHAS VIVIENDAS. SE ME PERMITE EL ACCESO EXCLUSIVAMENTE EN ÁREAS COMUNES YA QUE LA ORDEN NO SEÑALA A CUAL DE LOS INTERIORES SE ENCUENTRA DIRIGIDA. DE TAL MANERA QUE LO DESCRITO CORRESPONDE A LO OBSERVADO DESDE ÁREAS COMUNES. AL INGRESAR POR LA PUERTA VEHICULAR. EXISTE UN CAMINO QUE CONDUCE A LAS VIVIENDAS. Y DIVERSAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO. UNA CANCHA DE FÚTBOL CON ÁREAS VERDES. PATIOS INTERNOS DE CADA UNA DE LAS DOS CASAS. Y DIVERSAS ÁREAS VERDES. SEÑALÓ TAMBIÉN QUE DESDE EL PREDIO QUE NOS OCUPA MARCADO CON EL NÚMERO 309. CUENTA CON DOS ACCESOS CERRADOS AL MOMENTO CON CANDADOS HACIA EL PREDIO 303. MISMO DONDE SE ENCUENTRA UNA OBRA NUEVA DETENIDA Y CON SELLOS DE CLAUSURA POR LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO. SI BIEN ES CIERTO QUE ESAS PUERTAS TIPO TAPIAL SE ENCUENTRAN DESDE EL PREDIO QUE NOS OCUPA. AL MOMENTO NO OBSERVO ACCESO O TRÁNSITO DE PERSONAS O MATERIAL. PERO NO SE DESCARTA UNA FUSIÓN DE PREDIOS. EN EL PREDIO QUE NOS OCUPA. 2.NO EXISTE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN NI TRABAJADORES DE OBRA NI MAQUINARIA NI ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO DE MI VISITA. 3. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO INTERVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN. 4. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES HABITACIONAL MULTIFAMILIAR. 5. CUENTA CON CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES).6. CUENTA CON DOS VIVIENDAS AL INTERIOR . 7. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 3338M² (TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) NO ES POSIBLE DETERMINARLA YA QUE NO TUVE ACCESO A LOS INTERIORES DEL INMUEBLE. C. NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE YA QUE NO TUVE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. D) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE. E) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. F) NO PUEDO DETERMINARLA YA QUE NO TUVE ACCESO Y CUENTA CON UN NIVEL REMETIDO. G) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA YA QUE SOLO TUVE ACCESO A LAS ÁREAS COMUNES. H) EN EL ESPACIO A DONDE SE ME DIO EL ACCESO EN PLANTA BAJA CUENTA CON 3.15 M (TRES PUNTO QUINCE METROS) SIN PODER DETERMINAR LA DISTANCIA ENTREPISO DE LOS DEMAS NIVELES. 8. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES CONSTITUYENTES Y BOULEVARD DE LOS VIRREYES, SIENDO ESTA ULTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE 230 (DOSCIENTOS TREINTA) METROS 9. EL FRENTE DEL INMUEBLE CUENTA CON 38.30M (TREINTA Y OCHO PUNTO TREINTA METROS). RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS NO EXHIBE NINGUNO DE LOS APARTADOS A. B O C.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/536/2024

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 planta baja y tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, advirtiendo al interior tres cuerpos constructivos, dos viviendas y área de cuartos de servicios, ingresando por camino que conduce a las viviendas, diversas zonas de estacionamiento, cancha de futbol, áreas verdes y patios internos, asimismo, observó dos accesos cerrados con candados hacia el predio marcado con el número 303 (trescientos tres), en el cual se encuentra una obra detenida y con sellos de clausura por la Alcaldía, sin advertir tránsito de personas o material por dichos accesos, observando que en el predio que nos ocupa no se advierten intervenciones de construcción, ni trabajadores, ni material, ni maquinaria, señalando que el aprovechamiento observado es habitacional multifamiliar. -----

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: -----

"[...] INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DISTRIBUIDOS EN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS, UNO FRONTAL, UNO CENTRAL Y UNO TRASERO. SE TRATA DE UN INMUEBLE MULTIFAMILIAR DE DOS VIVIENDAS Y UN ÁREA DE CUARTOS DE SERVICIOS DONDE HABITAN LOS EMPLEADOS DE DICHAS -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/536/2024

VIVIENDAS. SE ME PERMITE EL ACCESO EXCLUSIVAMENTE EN ÁREAS COMUNES (...) SEÑALÓ TAMBIÉN QUE DESDE EL PREDIO QUE NOS OCUPA MARCADO CON EL NÚMERO 309, CUENTA CON DOS ACCESOS CERRADOS AL MOMENTO CON CANDADOS HACIA EL PREDIO 303, MISMO DONDE SE ENCUENTRA UNA OBRA NUEVA DETENIDA Y CON SELLOS DE CLAUSURA POR LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO. SI BIEN ES CIERTO QUE ESAS PUERTAS TIPO TAPIAL SE ENCUENTRAN DESDE EL PREDIO QUE NOS OCUPA, AL MOMENTO NO SE OBSERVÓ ACCESO O TRÁNSITO DE PERSONAS O MATERIAL (...) 2. NO EXISTE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN NI TRABAJADORES DE OBRA NI MAQUINARIA NI ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO DE MI VISITA. 3. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO INTERVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN. 4. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES HABITACIONÁL MULTIFAMILIAR [...]” (SIC). -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó ningún tipo de trabajo de construcción y/o intervenciones de reciente creación en el inmueble objeto del presente procedimiento, aunado a que el aprovechamiento observado en el inmueble de mérito es habitacional multifamiliar, por tanto, 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. -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/536/2024

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 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 ciudadana [REDACTED] del presente procedimiento, o a través de los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

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