



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/564/2024

En la Ciudad de México, a doce de julio de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ferrocarril, también conocido como Avenida Renato Leduc, número 7 (siete), colonia Toriello Guerra, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día diecisiete de junio de dos mil veinticuatro, 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 diecinueve de junio del mismo año, por la servidora pública Mónica Victoria Téllez Espinosa, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de junio de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3336/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de éste Instituto.

2.- Posteriormente, el día cuatro de julio de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veinte de junio al tres de julio del mismo año, transcurrió el plazo 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 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, fracciones I y XII, 5,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/564/2024

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, 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado el trece de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/564/2024

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 CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO. A PESAR DE HABER DEJADO CITATORIO POR INSTRUCTIVO EN FECHA DIECIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO PARA LA FECHA Y HORA EN LA QUE COMIENZA LA PRESENTE ACTA. ENCUENTRO EL INMUEBLE CERRADO Y SIN NINGUNA PERSONA QUE ME ATIENDA. POR LO QUE PROCEDO A ASENTAR LO QUE OBSERVO DESDE EL EXTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO DIECIOCHO DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. SIENDO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. OBSERVO UN INMUEBLE CON FACHADA CON APLANADO RECIENTE, CON UN PORTÓN METÁLICO DE DOBLE HOJA, DE COLOR NEGRO. UNA SECCIÓN DE LA FACHADA CUENTA CON MAMPOSTERÍA. ASÍ COMO LA MARQUESINA SOBRE EL ACCESO. ES POSIBLE OBSERVAR INDIVIDUOS ARBÓREOS DE TIPO BAMBÚ UBICADOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE, ASÍ COMO AL MENOS UNA EDIFICACIÓN RECIENTE, DE APARENTE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y DOS NIVELES SUPERIORES. DESDE EL EXTERIOR, UBICADA EN EL CAMELLÓN DE LA VÍA PÚBLICA, OBSERVO QUE EN LA PLANTA BAJA DE ESTA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRAN VANOS ABIERTOS HACIA EL PREDIO COLINDANTE AL SURPONIENTE, MARCADO CON EL NÚMERO OCHENTA (80) DE LA MISMA CALLE. SIN PODER DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR SI AMBOS PREDIOS SE ENCUENTRAN COMUNICADOS. EN LOS NIVELES SUPERIORES TAMBIÉN SE OBSERVAN VANOS PARA VENTILACIÓN ABIERTOS HACIA EL MISMO PREDIO COLINDANTE. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN). AL MOMENTO NO SE EJECUTA NINGUNA INTERVENCIÓN, SIN EMBARGO, TANTO EL MURO DE FACHADA COMO LA EDIFICACIÓN VISIBLE SE OBSERVAN DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. DESDE EL EXTERIOR NO ADVIERTO ACTIVIDAD ALGUNA AL INTERIOR. LA MULTICITADA EDIFICACIÓN TIENE ASPECTO DE DESTINO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. C) SUPERFICIE DE DESPLANTE. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. D) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. 5.- DESCRIBA EL NÚMERO DE CUERPOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS AL INTERIOR DEL PREDIO. TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO; DESDE EL EXTERIOR OBSERVO UN CUERPO CONSTRUCTIVO. 6.- ESPECIFIQUE LA UBICACIÓN DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO DENTRO DEL PREDIO. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINARLO. 7.- NÚMERO DE NIVELES DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO SOBRE NIVEL DE BANQUETA. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINARLO; EL CUERPO CONSTRUCTIVO VISIBLE TIENE APARIENCIA DE TRES NIVELES (PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y DOS NIVELES SUPERIORES). 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES POR CUERPO CONSTRUCTIVO: A) SUPERFICIE DE DESPLANTE. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. B) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. C) (EN SU CASO) NÚMERO DE VIVIENDAS. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINARLO. D) (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. E) ALTURA DE ENTREPISOS. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE MEDIRLA. 9.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE ENCUENTRA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CHIMALCOYOTL Y PEÑA POBRE. SIENDO LA PRIMERA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A CUARENTA (40) METROS. 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE A LA VIALIDAD, QUE MIDE DIECINUEVE (19) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO HAY A LA VISTA CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- NO HAY A LA VISTA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento para llevar a cabo la visita de verificación, no se encontraba persona alguna que atendiera la diligencia, procediendo a realizar dicha visita conforme al artículo 18 del Reglamento de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/564/2024

Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el camellón de la vía pública un inmueble con portón metálico de doble hoja, una sección de la fachada con mampostería, así como la marquesina sobre el acceso, al interior una edificación reciente de aparente planta baja a doble altura y dos niveles superiores; al momento no se ejecutaba ninguna intervención, sin embargo, tanto el muro de fachada como la edificación visible se observan de reciente construcción; y aparente destino habitacional plurifamiliar; sin que se pudieran determinar las superficies de predio, área libre, desplante y construcción requeridos en la orden de visita de verificación, en virtud de que no se tuvo acceso. -----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita 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.- Visto lo asentado en el acta de visita de verificación, es oportuno retomar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación: -----

"... OBSERVO UN INMUEBLE CON FACHADA CON APLANADO RECIENTE, CON UN PORTÓN METÁLICO DE DOBLE HOJA, DE COLOR NEGRO. UNA SECCIÓN DE LA FACHADA CUENTA CON MAMPOSTERÍA, ASÍ COMO LA MARQUESINA SOBRE EL ACCESO. ES POSIBLE OBSERVAR INDIVIDUOS ARBÓREOS DE TIPO BAMBÚ UBICADOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE, ASÍ COMO AL MENOS UNA EDIFICACIÓN RECIENTE, DE APARENTE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y DOS NIVELES SUPERIORES. DESDE EL EXTERIOR, UBICADA EN EL CAMELLÓN DE LA VÍA PÚBLICA (...) 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (...) AL MOMENTO NO SE EJECUTA NINGUNA INTERVENCIÓN."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/564/2024

(...) 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. DESDE EL EXTERIOR NO ADVIERTO ACTIVIDAD ALGUNA AL INTERIOR ..." (sic).

Considerando que la visita de verificación se realizó desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no tuvo acceso al inmueble visitado, esta autoridad carece de factores que permitan una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día trece de agosto de dos mil diez y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano, particularmente por lo que respecta al número de niveles, viviendas, superficie de construcción, área libre y desplante; por lo tanto esta autoridad 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 adscrito 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 II 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/564/2024

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 persona propietaria y/o titular y/o poseedora, del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Ferrocarril, también conocido como Avenida Renato Leduc, número 7 (siete), colonia Toriello Guerra, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica 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 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. José Antonio Sierra Alanís.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.