



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2023

En la Ciudad de México, a veinticinco de octubre de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Río Bamba, número 660 (seiscientos sesenta), colonia Lindavista Sur, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal 07300 (cero siete mil trescientos), Ciudad de México; mismo que se identificó mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día doce de junio del dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto el oficio PAOT-05-300/300-05401-2023, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial en la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por medio del cual solicita realizar una visita de verificación administrativa en el inmueble antes señalado, mediante el cual informó que en el reconocimiento de los hechos denunciados se constató un inmueble de 5 (cinco) niveles en etapa de acabados, observando que en el cuarto y quinto nivel se encuentran remetidos respecto del alineamiento, por lo que solicita una visita de verificación en materia de desarrollo urbano.-----

2.- Con fecha once de agosto de dos mil veintitrés, 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 quince del mismo mes y año, por el servidor público Cuauhtémoc Mayes Pérez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 diecisiete del mismo mes y año, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5052/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

3.- El veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como propietario del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha uno de septiembre del mismo año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento que acreditara su interés 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 quince de septiembre de dos mil veintitrés, 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; ocurso al que le recayó proveído de veinte del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditado el interés del promovente en el presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas autorizadas 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.-----

5.- El once de octubre de dos mil veintitrés, 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]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2023

██████████, en su carácter de autorizado por el ciudadano ██████████
██████████ propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos, turnando el presente expediente a etapa de resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día doce de agosto de dos mil diez; 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. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2023

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 administrativa, 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 relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE Y REALMENTE EN EL INMUEBLE QUE LA OCUPA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE CONSTANCIA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, DEL CANTO DEL LA PARTE DE SEGUNDO NIVEL UN AREA DE APARENTE POCO CUBIERTA CON ORILLAS, HERRIA Y BOMO, FACIADA LAZETA BLANCO CON HERRIA COLOR NEGRO, PLANTA BAJA UN PARTÓN DE ACCESO DEL CANTO DEL LA PARTE DE SEGUNDO NIVEL COINCIDE PLENAMENTE EN LA POTENCIALIDAD INDICADA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. DE ACUERDO A LA CANTIDAD DE HECHOS Y ALGUNOS SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: ALONGE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ALONGE (1) SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES OBSERVANDO DESDE EL EXTERIOR DEL CANTO APARENTE UN AREA DE ROOF GARDEN DE LANTON CON HERRIA Y BOMO DESPUES DE SEGUNDO NIVEL (2) EL PERIQUETAMIENTO DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN EN BLOQUE DE ALICATADO (3) TRES NIVELES * 2 Y UN ROOF GARDEN (4) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE (5) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE (6) SUPERFICIE DEL TERRENO (126.00 M2) CUENTA VEINTISIETE METROS CUADRADOS SE SACO LA INFORMACION DEL (SIC) SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRAFICA TOTAL VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE (7) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE (8) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE (9) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE (10) EXISTE UN AREA DE CIRCUNDAJIA A FRENTE DEL TERRENO DE (8) CUENTA CUANDO METROS TAMAÑO DESDE EL EXTERIOR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE (11) BUENAS MANTENIDAS Y CALLE PAVIMENTADA (12) SIETE METROS LINEALES PARA EL OBJETO Y ALONGE EL VILLADO NO EXHIBE BARRERAS NINGUN EN PUNTO D= y T= DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN * 7 ES LO QUE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2023

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.- 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:-----

"[...] CABE HACER MENCIÓN QUE LA PRESENTE SE REALIZA POR EL ARTICULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL D. F. DESDE EL EXTERIOR (...)

[...] 2.- EL APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO DE ACABADOS [...] 3.- TRES NIVELES [...] ES LO QUE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, 4.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE [...] 5.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, [...] a) SUPERFICIE DEL PREDIO (126.00 M2) CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS SE SACÓ LA INFORMACIÓN DEL (SIG) SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, b) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, c) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, d) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, e) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, f) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE, g) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE [...]" (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 Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día doce 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 virtud de lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención y/o actividad, estas se apeguen a los establecidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2023

conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el Procedimiento de Verificación Administrativa. -----

Finalmente, resulta innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas por el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble, 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 se cita a continuación, 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 de la presente 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 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 al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble, o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2023

señalado para tales efectos ubicado en

[Redacted address line]

[Redacted address line] Ciudad de México.

SIXTO.- 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.- 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. Brenda Tepozotlan Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.