



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/862/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida San Francisco Tlaltenco, número 49 (cuarenta y nueve), Pueblo San Francisco Tlaltenco, demarcación territorial Tláhuac, código postal 13400 (trece mil cuatrocientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

**1.-** Con fecha dieciocho de septiembre del dos mil veintitrés, 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 mismo día, por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval, 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 veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/5760/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

**2.-** El día tres de octubre de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del diecinueve septiembre al dos de octubre del año en curso, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que el visitado 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 el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado 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 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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I,





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/862/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE AVENIDA SAN FRANCISCO TLALTENCO, NÚMERO 49, COLONIA PUEBLO SAN FRANCISCO TLALTENCO, ALCALDIA TLAHUAC, CODIGO POSTAL 13400, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICAL Y POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFIA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE ADVIERTE UN INMUEBLE CON FACHADA EN PIEDRA VOLCANICA Y NUMERO 49 ADOSADO, AL SER ATENDEDIDOS POR EL [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, NOS BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA LLEVAR ACABO LA PRESENTE DILIGENCIA, SE REALIZA EL RECORRIDO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL OBJETO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, CON FACHADA COLOR NEGRO DE PIEDRA VOLVANICA, CON ACCESOS UNO SOBRE AVENIDA SAN FRANCISCO TLALTENCO Y MAS SOBRE CALLE AGUSTIN DE ITURBIDE, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y UNA AREA LIBRE (PATIO) EN LA PARTE CENTRAL, LAS ÁREAS CONSTRUIDAS SE ADVIERTEN OCUPADAS CON USO HABITACIONAL Y MENAJE PROPIA DEL USO NO ADVIRTIENDO NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN, MODIFICACIÓN O OBRA EN PROCESO. 2.- AL MOMENTO NO SE ADVIERTE NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTÁNDOSE. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 4.- EL NUMERO DE VIVIENDAS EN EL INMUEBLE ES DE TRES, 5.- LAS MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, ES DE MIL DOSCIENTOS OCHENTA (1280) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE OCHOCIENTOS VEINTISEIS (826) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE DE CUATROCIENTOS SESENTA (460) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE OCHOCIENTOS VEINTISEIS (826) METROS CUADRADOS. E) NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE UNO (1), F) SUPERFICIE CONSTRUIDA OCHOCIENTOS VEINTISEIS (826) METROS CUADRADOS. G) ALTURA ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO CINCO (2.5) METRO. 6.- EL NUMERO DE CUERPOS CONSTRUIDOS OBSERVADOS AL INTERIOR DEL PREDIO ES DE TRES (3) ; 7. LA UBICACION DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO EN EL PREDIO ES DE UNO EN EL LADO NORPONIENTE, OTRO EN EL LADO SURPONIENTE Y EL ULTIMO UBICADO EN EL SURORIENTE DEL PREDIO , 8. AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LAS SUPERFICIES DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO AL TENER DIVISIONES FISICAS E INDEPENDIENTES, 9.- AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS DE OBRA O CONSTRUCCION EN EL INMUEBLE VISITADO, 10.- EL INMUEBLE VISITADO NO CUENTA CON COMUNICACION A PREDIOS COLINDANTES, 11.- EL INMUEBLE CUENTA CON DOS ACCESOS SOBRE CALLE AGUSTIN DE ITURBIDE Y UNO SOBRE CALLE SAN FRANCISCO, 12.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PRIMER CALLEJON DE SAN FRANCISCO Y AGUSTIN DE ITURBIDE SIEDO ESTA LA MAS PROXIMA A CERRO(0) METROS 13.- METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE CATORCE (14) METROS SOBRE CALLE SAN FRANCISCO Y VEINTISEIS(26) METROS SOBRE CALLE AGUSTIN DE ITURBUDE, CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A. B. C. Y D. NO SON EXHIBIDOS. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó un inmueble constituido por planta baja, con fachada color negro de piedra volcánica, en cuyo interior advirtió 3 (tres) cuerpos constructivos, un área libre (patio) en la parte central, las construcciones se encuentran ocupadas con uso y menaje propio habitacional, sin observar ningún tipo de intervención ejecutándose, modificación u obra en proceso, desarrollando el aprovechamiento de uso habitacional en una superficie del predio de 1,280 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

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

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/862/2023

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.- Considerando que el tres de octubre de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, 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, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales haya que realizar algún pronunciamiento. ----

III.- 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 (...), TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y UN ÁREA DE PATIO (...) LAS ÁREAS CONSTRUIDAS SE ADVIERTEN OCUPADAS CON USO HABITACIONAL Y MENAJE PROPIA AL USO NO ADVIRTIENDO NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN, MODIFICACIÓN O OBRA EN PROCESO (...) 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES USO HABITACIONAL [...]" (SIC)* ----

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación se observó un inmueble de planta baja con uso habitacional, sin que haya constatado la realización de alguna intervención o actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado; por lo tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. ----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención y/o actividad, estas se apeguen a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el Procedimiento de Verificación Administrativa. ----

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.** ----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/862/2023

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 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona interesada 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 poseedora y/o titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Avenida San Francisco Tlaltenco, número 49 (cuarenta y nueve), Pueblo San Francisco Tlaltenco, demarcación territorial Tláhuac, código postal 13400 (trece mil cuatrocientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas 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 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



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN Y CALIFICACIÓN



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/862/2023**

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, y una vez que cause estado, 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 Tepicotlan Aranda

Revisó:  
Michael Ortega Ramirez