



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/3/2024

En la Ciudad de México, a uno de febrero de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida De las Fuentes, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01900 (cero mil novecientos), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día diecisiete de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-02958-2023, mediante el cual, la Subprocuradora de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informó a este organismo descentralizado que referente al procedimiento de denuncia ciudadana, por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 245, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que solicitó que se instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano.

2.- El día dos de enero 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 cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Misael Vega Cambero, 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 la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el ocho de enero del presente año, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/73/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

3.- Posteriormente, el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del cinco al dieciocho de enero 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:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/3/2024

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, 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/3/2024

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 RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO ORDENADO MANIFIESTO QUE ATENDIENDO EN TIEMPO Y FORMA EL CITATORIO DEJADO EL DÍA DE AYER, Y DESPUÉS DE HACER VARIOS LLAMADOS A LA PUERTA DEL INMUEBLE, NO SOY ATENDIDO POR PERSONA ALGUNA RAZÓN POR LA CUAL SE DESAHOGA LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR POR ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA LOCAL Y VIGENTE. CON RESPECTO AL OBJETO Y AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO: 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON FACHADA MUY CIEGA, ES DECIR NO TIENE VANOS QUE NOS PERMITAN OBSERVAR HACIA EL INTERIOR. LA FACHADA TIENE COMO TERMINADOS TERRAZO Y PIEDRA VOLCÁNICA, ADEMÁS SE ADVIERTE EL NÚMERO OFICIAL EN LA MISMA. DESDE EL EXTERIOR SE LOGRA VER UN VOLUMEN DE APARENTEMENTE DOS NIVELES EL CUAL NO TIENE AÚN CANCELERIA EN SUS VANOS. 2.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO QUE SE LE DA LA INMUEBLE DESDE EL EXTERIOR. 3.- DESDE EL EXTERIOR SOLAMENTE PUEDO OBSERVAR UN VOLUMEN DE APARENTEMENTE DOS NIVELES. 4.- NO SE PUEDE DETERMINAR CUANTAS VIVIENDAS HAY DESDE EL EXTERIOR. 5.- NO SE PUEDEN DETERMINAR SUPERFICIES O ÁREAS DESDE EL EXTERIOR. 6.- NO SE PUEDEN DETERMINAR SUPERFICIES DESDE EL EXTERIOR A) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR B) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR C) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR D) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR E) APROXIMADAMENTE 8 M OCHO METROS F) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR G) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR H) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR I) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR J) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. 7.- EL PREDIO SE UBICA ENTRE EL RISCO Y PRIVADA DE AILES SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 84 M OCHENTA Y CUATRO METROS. 8.- SE OBSERVAN 43 M CUARENTA Y TRES METROS DE FRENTE. A.- NO SE EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA B.- NO SE EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. -----

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, al momento de la visita desde el exterior se observa un inmueble con fachada muy ciega, esto es que no permite observar hacia el interior toda vez que no tiene vanos, la fachada tiene como terminados terrazo y piedra volcánica, desde el exterior se logra ver un volumen de aparentemente dos niveles, el cual no tiene aun canceleria en su exterior; toda vez que no se tuvo acceso al interior del inmueble, no fue posible determinar las superficies requeridas en la orden de visita de verificación. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación alguna. -----

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:-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/3/2024

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:

"... 1. OBSERVO UN INMUEBLE CON FACHADA MUY CIEGA, ES DECIR NO TIENE VANOS QUE NOS PERMITAN OBSREVAR HACIA EL INTERIOR. LA FACHADA TIENE COMO TERMINADOS TERRAZO Y PIEDRA VOLCÁNICA, ADEMÁS SE ADVIERTE EL NÚMERO OFICIAL EN LA MISMA. DESDE EL EXTERIOR SE LOGRA VER UN VOLUMEN DE APARENTEMENTE DOS NIVELES EL CUAL NO TIENE AÚN CANCELERÍA EN SUS VANOS. 2.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO QUE SE LE DA LA INMUEBLE DESDE EL EXTERIOR... 4.- NO SE PUEDE DETERMINAR CUANTAS VIVIENDA HAY DESDE EL EXTERIOR..." (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 de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/3/2024

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o poseedora, y/o titular del inmueble visitado, 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 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 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/3/2024

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 moral [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o poseedora, y/o titular del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en avenida De las Fuentes, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01900 (cero mil novecientos), Ciudad de México; 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 Ortega Ramírez

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