



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/8/2024

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

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Vermont, número setenta y uno (71), colonia Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos diez (03810), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El cinco de enero de dos mil veinticuatro, se emitió la 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 nueve del mismo mes y año, por Erik Cuatecontzi Correa, 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 por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el once de enero de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/155/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del diez al veintitrés de enero de la presenta anualidad, transcurrió el término 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 término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 Bis, 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, 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, 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, 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/8/2024

General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes divulgados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días seis de mayo de dos mil cinco y veintisiete de agosto de dos mil dos, respectivamente, 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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 Bis, de la Ley 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 administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, 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: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL. PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO DEL DÍA 08 (OCHO) DE ENERO DE 2024. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE: NO OBSTANTE, NADIE ATIENE AL SISCRITO, POR LO QUE CON FUNDAMENTO EN EL ART. 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, LEVANTO LA PRESENTE ACTA DESDE EL EXTERIOR DEL PREDIO. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. INMUEBLE PREEXISTENTE, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, CON CARACTERÍSTICAS DE USO HABITACIONAL, DE FACHADA COLOR BEIGE. CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL Y DOS VEHICULARES METÁLICOS COLOR NEGRO. AL MOMENTO DE LA PRESENTE, NO SE ADVIERTE LA ENTRADA NI SALIDA DE TRABAJADORES: NO SE ADVIERTE MATERIAL O MAQUINARIA EN VÍA PÚBLICA NI SE PERCIBEN RUIDOS CARACTERÍSTICOS DE OBRA EN EJECUCIÓN. CUENTA CON UN INTERFONO EN SU FACHADA QUE DISTINGUE SEIS UNIDADES PRIVATIVAS. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE ACCESO AL INTERIOR DEL MISMO. 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. INMUEBLE PREEXISTENTE, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES (CUATRO NIVELES EN TOTAL) 4. (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE SIN EMBARGO, CUENTA CON UN INTERFONO QUE DISTINGUE SEIS DEPARTAMENTOS. 5. (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN IDÓNEA (CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. G) ALTURA DE ENTREPISOS. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. H) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. I) (EN SU CASO) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. J) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR. 7. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE LA AV. VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMÁN Y LA CALLE DE CHICAGO



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/8/2024

SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 15MTS (QUINCE METROS) DE DISTANCIA. 8. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. CUENTA CON UN SÓLO FRENTE DE 10.0MTS (DIEZ METROS) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO Y CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL RESPECTIVAMENTE. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que la diligencia se practicó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, asentando en el acta de visita de manera medular que se trata de un inmueble preexistente constituido de planta baja y tres (3) niveles superiores, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueteta, en el que no advirtió la entrada y/o salida de trabajadores, así como de material o maquinaria en vía pública, sin percibir ruidos característicos de una obra en ejecución.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, 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.- Ahora bien, en virtud de que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita de verificación desde el exterior puesto que nadie atendió la diligencia y no pudo ingresar al domicilio de mérito, asentando en el acta de visita que se trataba de un inmueble preexistente constituido de planta baja y tres (3) niveles superiores, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueteta, en el que no advirtió la entrada y/o salida de trabajadores, así como de material o maquinaria en vía pública ni percibió ruidos característicos de una obra en ejecución, razón por la cual esta autoridad se encuentra imposibilitada para realizar 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, por lo 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 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."



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/8/2024

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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, 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 de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Vermont, número setenta y uno (71), colonia Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos diez (03810), Ciudad de México.

**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 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ