



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/10/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de los Tenorios; número doscientos ochenta y siete (287), colonia Residencial Villa Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos noventa (14390), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El diez de enero de dos mil veinticuatro, 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 doce del mismo mes y año, por Fernando Altamirano Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/228/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día dieciséis de enero de dos mil veinticuatro. -----

2.- Con fecha veinticinco de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como representante legal de la personal moral denominada [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; curso al cual le recayó auto de treinta de enero del año en curso, en el que se previno por una sola vez al promovente a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Derivado de la prevención citada en el numeral que antecede, con fecha doce de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], al cual le recayó acuerdo de catorce de febrero del mismo año, mediante el que se tuvo por no desahogada la prevención citada, haciéndose efectivo el apercibimiento que hace alusión el punto inmediato anterior, por lo que se tuvo por no presentado su escrito ingresado el veinticinco de enero del año en curso, turnándose el presente expediente a etapa de resolución en términos del 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/10/2024

-----**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 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 General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el trece 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/10/2024

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 adscrita 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: ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR NOMENCLATURA OFICIAL, VISIBLE MÁS CERCANA, POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. [REDACTED] PREVIA IDENTIFICACIÓN DEL SUSCRITO SOLICITÉ LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EL OBJETIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, DE FACHADA AMARILLA CON GRIS; ACCESO VEHICULAR DE HERRERÍA EN COLOR AZUL Y NÚMERO ADOSADO EN EL MISMO. DICHO INMUEBLE ES PRE EXISTENTE DE NO RECIENTE EDIFICACIÓN, EL CUAL SE ENCUENTRA VACÍO CASI EN SU

TOTALIDAD Y SIN MOBILIARIO. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA OBSERVO DOS PERSONAS AL INTERIOR, UNO FUNGE COMO VELADOR DEL INMUEBLE Y EL OTRO REALIZA ACTIVIDADES DE LIMPIEZA, NO OBSERVANDO AL MOMENTO TRABAJOS O TRABAJADORES DE OBRA, 2.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS EN PROCESO, SI EMBARGO, SE ADVIERTEN INTERVENCIONES, TALES COMO, REFUERZO DE ESTRUCTURA A BASE DE ACERO, EL CUAL PRESENTA MARCAS DE HUMEDAD; EN UNA ETAPA DISTINTA AL RESTO DE LA EDIFICACIÓN SE OBSERVA UNA PARTE DE LA MISMA CONSTRUIDA BASE DE LOSA ACERO, ASÍ MISMO EN EL INMUEBLE EN GENERAL SE OBSERVAN MURETES O MUROS DIVISORIOS, A BASE DE PANEL, TODOS LOS ELEMENTOS ANTES DESCRITOS Y LA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN PRESENTAN MARCAS DE INTEMPERISMO, 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA USO, OBSERVANDO UNA SECCIÓN HABILITADA PARA LA PERNOCTA DE LA PERSONA QUE RESGUARDA, 4.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, 5.- EL INMUEBLE CUENTA CON TRES NIVELES (PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES), 6.- NO SE OBSERVAN VIVIENDAS AL INTERIOR, 7.- NO SE OBSERVAN VIVIENDAS AL INTERIOR, 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 229.41 M2 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO CUARENTAY UN METROSCUADRADOS), B) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 195.68 M2 (CIENTO NOVENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 33.73 M2 (TREINTA Y TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 587.04 M2 (QUINIENTOS OCHENTAY SIETE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS), E.- ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 6.93 M, HASTA EL PAÑO SUPERIOR DE LA ÚLTIMA LOSA (SEIS PUNTO NOVENTA Y TRES METROS), Y SOBRE ÉSTA SE OBSERVA UNA PROTECCIÓN DE MALLA CICLÓNICA QUE SOBRESALE 1.89 M (UNO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS), F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 587.04 M2 (QUINIENTOS OCHENTAY SIETE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS), G) ALTURA DE ENTREPISOS ES EN TODOS LOS NIVELES DE 2.30 M (DOS PUNTO TRES METROS), 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES AVENIDA EL RIEGO Y AVENIDA DE LA HACIENDA, SIENDO LA PRIMER CALLES LA ESQUIVEL MÁS PRÓXIMA UNA DISTANCIA DE 120 M (CIENTO VEINTE METROS), 11.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE 9.66 M (NUEVE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO AL MOMENTO: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO O II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL O III.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

EN SU CASO, SE DESCRIBE LA CANTIDAD DE LOS MATERIALES O SUSTANCIAS QUE SE TOMAN COMO MUESTRA PARA SU ANÁLISIS: SIN MUESTRAS. PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE EMPLEAN COMO INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN Y FILMACIÓN: VIDEOCÁMARA MARCA SONY HANDYCAM MODELO HDR-CX40, TELÉMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM150.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/10/2024

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble de planta baja y dos niveles superiores, con acceso vehicular y número adosado, refiriendo que el inmueble es pre existente de no reciente edificación, el cual se encuentra casi vacío sin mobiliario; así como que había dos personas al interior, una como velador y la otra realizando actividades de limpieza, así también el verificador advirtió intervenciones, tales como refuerzos de estructura a base de acero que presentan marcas de humedad en una etapa distinta al resto de la edificación, también observó una parte de estructura a base de losa de acero y muretes o muros divisorios a base de panel, de igual forma se constató que la totalidad de la edificación presenta marcas de intemperismo, al momento no se observó uso y tampoco viviendas en el interior, solo un área habilitada para la persona que pernocta en el inmueble.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no exhibió ninguna.

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 al realizar la visita de verificación asentó en el acta de visita que se trataba de un inmueble preexistente de no reciente edificación, constituido de planta baja y dos (2) niveles superiores, es decir, tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, señalando que advirtió intervenciones, tales como refuerzos de estructura a base de acero que presentan marcas de humedad en una etapa distinta al resto de la edificación, también observó una parte de estructura a base de losa de acero y muretes o muros divisorios a base de panel, de igual forma se constató que la totalidad de la edificación presenta marcas de intemperismo, al momento no se observó uso y tampoco viviendas en el interior, solo un área habilitada para la persona que pernocta en el inmueble; en consecuencia, derivado que el inmueble visitado no es afecto al patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, y es un inmueble



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/10/2024

preexistente de no reciente edificación, las intervenciones observadas al momento de la visita no constituyen la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado; 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."* -----

**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 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.-** Asimismo, 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/10/2024**

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble verificado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, en Calzada de los Tenorios, número doscientos ochenta y siete (287), colonia Residencial Villa Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos noventa (14390), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa. -----

**SEXTO.-** 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. MARÍA MARISOL LADINO

REVISÓ DAT.:  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ