



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sassari, número 29 (veintinueve), colonia Lomas Estrella, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09890 (cero nueve mil ochocientos noventa), 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 ocho 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 diez del mismo mes y año, por la servidora pública Tania Cantero Barroso, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 once de enero del mismo año, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/156/2024, suscrito por el Coordinador de Verificación Administrativa. -----

2.- Con fecha doce de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y exhibió documentos 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 citación a audiencia de fecha diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, en el cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas que guardan relación con el objeto de la orden de visita de verificación, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el ocho de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2024

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, 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, 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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho, 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, 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 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de 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, 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 EN EL DOMICILIO QUE SEÑALA LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES FACHADA COLOR LILA CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL COLOR DORADO Y RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE : INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES FACHADA COLOR LILA CON 2 ACCESOS UNO VEHICULAR Y OTRO PEATONAL. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES APARENTE CASA HABITACIÓN. 3. LOS NIVELES EN TOTAL SON 3. 4. NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE. 5. LAS SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS NO SE PUEDEN DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE. 6. LAS MEDIDAS SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE, LA VISITA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE C) ÁREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE E) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE LA DILIGENCIA SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR F) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.6 M DOS PUNTO SEIS METROS G) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 7.8M SIETE PUNTO OCHO H) NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE 7. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CARTAGO Y AVENIDA TLAHUAC SIENDO ÉSTA LA MÁS PROX 97M 8. LOS METROS LINEALES DEL FRENTE 7.99 M SIETE PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS A) USO DE SUELO NO EXHIBE B) CONSTANCIA Y ALINEAMIENTO NO EXHIBE -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2024

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, señalando que desde el exterior observó un inmueble de planta baja y dos niveles, fachada color lila con acceso vehicular y peatonal color dorado, así también hizo constar que el aprovechamiento observado desde el exterior del inmueble es aparente casa habitación. -----

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:-----

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día doce de enero de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

En ese sentido, el promovente refiere que exhibe pruebas referentes a diversas visitas de verificación, consecuentemente las instrumentales admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Asimismo, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento, quien en uso de la voz manifestó ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones antes analizado; en virtud de lo cual no existe argumento de derecho respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2024

aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Original de la orden de visita de verificación y acta de visita de verificación administrativa de fechas veintiocho y veintinueve de junio de dos mil veintitrés, correspondientes al procedimiento de verificación en materia de Construcciones y Edificaciones, con número de expediente DGJ/SVR/W/OB/719/2023, radicado en la Alcaldía Iztapalapa; mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Original de la orden de verificación y acta de visita de verificación administrativa de fechas treinta de junio y tres de julio de dos mil veintitrés, correspondientes al procedimiento de verificación administrativa, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/0557/2023, radicado en éste Instituto; mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original de la resolución administrativa de fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, emitida en el expediente INVEACDMX/OV/DU/557/2023 por este Instituto; misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos al inmueble visitado. -----

Del acta de visita de verificación administrativa de fecha veintinueve de junio de dos mil veintitrés, correspondiente al procedimiento de verificación en materia de Construcciones y Edificaciones, con numero de expediente DGJ/SVR/W/OB/719/2023, radicado en la Alcaldía Iztapalapa; se desprende que al momento de la visita de verificación, la persona especializada en funciones de verificación constató una construcción de tipo habitacional preexistente de 3(tres) niveles; sin advertir que durante la diligencia se desarrollaran trabajos o trabajos recientes de construcción, edificación o ampliación dentro del inmueble de mérito. -----

De la resolución administrativa de fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, correspondiente al procedimiento de verificación administrativa para el inmueble ubicado en calle Sassari, número veintinueve (29), colonia Lomas Estrella, demarcación territorial Iztapalapa, Ciudad de México, bajo el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2024

número de expediente INVEACDMX/OV/DU/0557/2023 radicado en éste Instituto; se desprende que se determinó poner fin al procedimiento; toda vez que la persona especializada en funciones de verificación, señaló en el acta de visita de verificación materia de dicho procedimiento que se trataba de un inmueble de edificación preexistente, constituido en planta baja y dos niveles superiores, con un aprovechamiento de casa habitación, sin que al momento de la visita se haya advertido la ejecución de algún trabajo de intervención reciente o de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado.

Una vez precisado lo anterior, y atendiendo a que la visita de verificación instruida en el procedimiento señalado en el párrafo que antecede fue dirigida al mismo bien; y en esta se señaló que se trata de un inmueble de planta baja y dos niveles y que el aprovechamiento observado desde el exterior es de aparente casa habitación; en ese sentido, considerando que en la visita de verificación que nos ocupa se constataron las mismas circunstancias anteriormente descritas; por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano Marco Antonio Vargas Ramírez interesado en el 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.

Atento a lo ya mencionado, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las demás documentales exhibidas presentadas en el escrito de observaciones presentado en la oficialía de partes de este instituto el día doce de enero del presente año, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2024

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 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] en el presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en en calle Sassari, número 29 (veintinueve), colonia Lomas Estrella, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09890 (cero nueve mil ochocientos noventa), 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 Alania

Revisó:
Michael Ortega Ramirez