



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/90/2024**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Mariano Escobedo, número 28 (veintiocho), colonia Magdalena Mixiuhca, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal 15860 (quince mil ochocientos sesenta), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-13383-2023, mediante el cual, la Subprocuradora de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informó a este organismo descentralizado que emitió resolución administrativa respecto al expediente PAOT-2023-1894-SOT-571, en la cual fue señalado que se "... constató el desplante de diversos cuerpos constructivos de un nivel de altura, en la parte posterior se constató el desplante de muros de block ligero y castillos (...) los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble objeto de denuncia, no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ..." (sic); por lo que solicitó que se instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En fecha veinticuatro 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 veinticinco del mismo mes y año, por el servidor público Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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 veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/437/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- Posteriormente, el día doce de febrero de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veintiséis de enero al nueve de febrero de dos mil veinticuatro, 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/90/2024

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, fracciones 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, 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 para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de enero de dos mil cinco, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, se realiza de conformidad a 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 actuaciones 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/90/2024

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**: CONSTITUÍDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NUMERACIÓN EXTERIOR, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO:1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, CON FACHADA EN COLOR AZUL. AL INGRESAR ADVIERTO UN PATIO CENTRAL Y VARIOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA, POR LAS VENTANAS SE APRECIA MOBILIARIO HABITACIONAL, SIN EMBARGO, NO PODEMOS INGRESAR A ELLAS YA QUE NO SE ENCUENTRAN LOS DUEÑOS.2.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN PROCESO, TAMPOCO OBSERVO TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SOLO EXISTEN TRES BULTOS DE CEMENTO EN EL PATIO Y UN PAR DE COSTALES DE BASURA.3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA OBSERVO APROVECHAMIENTO HABITACIONAL.4.- LA EDIFICACIÓN QUE NOS OCUPA CUENTA CON UN NIVEL SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA.5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LOS DISTINTOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS.6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LOS DISTINTOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS.7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 369.00 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS)B) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 180.32 M2 (CIENTO OCHENTA PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS)C) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 188.68 M2 (CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES 188.68 M2 (CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)8.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO TRABAJOS EN PROCESO EN LAS COLINDANCIAS DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, SIN EMBARGO, EXISTE UNA SECCIÓN DE UN MURO PERIMETRAL EN MALAS CONDICIONES, A DICHO DEL VISITADO "SON DAÑOS GENERADOS A CAUSA DE LOS SISMOS"9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE RÍO FRÍO Y GUILLERMO PRIETO, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA CALLE MÁS CERCANA UBICADA A 40.00 MTS (CUARENTA METROS) DE DISTANCIA 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON 12.38 ML (DOCE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS LINEALES) DE FRENTE SOBRE LA CALLE MARIANO ESCOBEDO. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y EL ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES.B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

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 no advirtió trabajos constructivos en proceso, ni trabajadores de la construcción; con aprovechamiento habitacional.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/90/2024

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.- Visto lo asentado en el acta de visita de verificación, es oportuno retomar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación: -----

“...2. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN PROCESO, TAMPOCO OBSERVO TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SOLO EXISTEN TRES BULTOS DE CEMENTO EN EL PATIO Y UN PAR DE COSTALES DE BASURA. 3. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA OBSERVO APROVECHAMIENTO HABITACIONAL. ...” (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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de enero de dos mil cinco, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial así como 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/90/2024

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona propietaria y/o titular 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 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 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 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 Mariano Escobedo, número 28 (veintiocho), colonia Magdalena Mixiuhca, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal 15860 (quince mil ochocientos sesenta), Ciudad de México.

**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 Alarís

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez