



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/166/2024

En la Ciudad de México, a tres de abril de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cancún, manzana 32 (treinta y dos), lote 7 (siete), colonia Popular Santa Teresa, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14160 (catorce mil ciento sesenta), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día veintinueve de febrero 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 uno de marzo del mismo año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, 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 seis de marzo de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1244/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del cuatro al quince de marzo 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: -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/166/2024

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 Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal 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 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. -----

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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/166/2024

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 CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ INDICARLO EL VISITADO EL C. A QUIEN LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR, MISMO QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE RECORRIDO SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PUNTO 1 SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR VERDE Y CON ACCESO EN COLOR BLANCO CON UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN PLANTA BAJA CON LA LEYENDA ABARROTES CANCÚN, PUNTO 2 APARENTEMENTE HABITACIONAL Y COMERCIAL CON VENTA DE CERVEZA, PUNTO 3 EL INMUEBLE CUENTA CON APARENTEMENTE 3 (TRES) NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA PUNTO 4 NO ES POSIBLE DETERMINAR PORQUE NO SE TUVO ACCESO PUNTO 5 NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO PUNTO 6 LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN A LA QUE TUVIMOS ACCESO ES DE 85 M2 (OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) C) NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO D) NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO SIN EMBARGO A LA PARTE DEL ESTABLECIMIENTO QUE TUVIMOS ACCESO ES DE 85 M2 (OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.80 M (DOS PUNTO OCHENTA METROS) EN PLANTA BAJA Y NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA DE LOS ENTRE PISOS EN NIVELES SUPERIORES YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO PUNTO 7 EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TEMAX Y LABNA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA UBICADA A 35 M (TREINTA Y CINCO METROS) DE DISTANCIA, EL INMUEBLE CUENTA CON 10 M (DIEZ METROS) DE FRENTE SOBRE LA CALLE DE CANCÚN. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTICULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó un inmueble constituido por planta baja y 2 (dos) niveles, un establecimiento en planta baja con la leyenda abarrotes cancún, aparentemente habitacional y comercial con venta de cerveza, señalando una superficie de construcción a la que tuvo acceso de 85 m² (ochenta y cinco metros cuadrados), sin poder determinar la superficies de predio, área libre y desplante requeridos en la orden de visita de verificación, en virtud de que no se tuvo acceso a la totalidad del predio.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/166/2024

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.- Considerando que el diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, 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, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales haya que realizar algún pronunciamiento. -----

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

"[...] PUNTO 1 SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR VERDE Y CON ACCESO EN COLOR BLANCO CON UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN PLANTA BAJA CON LA LEYENDA ABARROTES CANCÚN, PUNTO 2 APARENTEMENTE HABITACIONAL Y COMERCIAL CON VENTA DE CERVEZA, (...) PUNTO 4 NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO PUNTO 5 NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO PUNTO 6 LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN A LA QUE TUVIMOS ACCESO ES DE 85 M2 (OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) C) NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO D) NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO [...]" (SIC). -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no pudo determinar las superficies de predio, área libre y desplante requeridos en la orden de visita de verificación en virtud de que no se tuvo acceso a la totalidad del predio, así como que no se advierte de manera fehaciente el aprovechamiento que se desarrolla en el inmueble visitado, se concluye que los elementos asentados en el acta de visita de verificación son insuficientes para calificar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, 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 para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano; por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/166/2024

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 regulada, estas se apeguen a lo establecido por la zonificación aplicable 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 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**, fracción III 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/166/2024

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 Cancún, manzana 32 (treinta y dos), lote 7 (siete), colonia Popular santa Teresa, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14160 (catorce mil ciento 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. Brenda Tepozotlan Aranda

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez