EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Farallón, número 265 (doscientos sesenta y cinco), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01900 (cero mil novecientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: ----------
---

---------- **R E S U L T A N D O S** ----------

1.- El día veinte 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 veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Tania Cantero Barroso, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó enel acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de febrero del presente año, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1027/2024, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

2.- Posteriormente, el día ocho de marzo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veintitrés de febrero al siete de marzo del mismo año, 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:----------
---

---------- **C O N S I D E R A N D O S** ----------

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 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 Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de dos mil once, así como a las normas de 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 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 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 VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA BLANCA CUENTA CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL COLOR GRIS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA BLANCA CUENTA CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL COLOR GRIS. RESPECTO AL OBJETO Y 2.AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE PUEDE DETERMINAR SI EN EL INMUEBLE HAY ALGUNA INTERVENCIÓN TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y

NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE3.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE4.- NO SE PUEDEN DETERMINAR LOS NIVELES DESDE EL EXTERIOR TODA VEZ QUE LA BARDA ES MUY GRANDE, Y NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE5. NO SE PUEDEN DETERMINAR LAS VIVIENDAS YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA6. NO SE PUEDE DETERMINAR LAS SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS7. LAS MEDICIONES SIGUIENTESA) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLEB) NO SE PUEDE DETERMINAR EL ÁREA LIBRE YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLEC) NO SÉ PUEDE DETERMINAR EL DESPLANTE YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLED) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLEE) NO SE PUEDE DETERMINAR LA RESTRICCIÓN DE COLINDANCIAS TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIAF)NO SE PUEDE DETERMINAR SI CUENTA CON SÓTANOSG)NO SE PUEDE DETERMINAR SI EXISTE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA8. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE OBSERVAN PROTECCIÓN A COLINDANCIAS DESDE EL EXTERIOR TAMPOCO SE PUEDE DETERMINAR SI EXISTEN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS9. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PASEOS DEL PEDREGAL Y LA CALLE DE CRATER SIENDO ÉSTA LA MÁS PRÓXIMA A 190M CIENTO NOVENTA METROS10. LOS METROS LINEALES DEL FRENTE 28.20M VEINTIOCHO PUNTO VEINTE METROSRESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO SOLICITADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓNA) NO EXHIBE USÓ DE SUELOB) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIALC) NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICOD) NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES CON VALOR ARTÍSTICO EMITIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES ----------

---

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 con fachada blanca, con acceso vehicular y peatonal color gris, sin poder determinar la existencia de alguna intervención, ni el aprovechamiento asi como las superficies requeridas en la orden de visita de verificación, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble. ----------

---

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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: ----------

---

"... 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA BLANCA, CUENTA CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL COLOR GRIS, RESPECTO AL OBJETO Y 2.AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE PUEDE DETERMINAR SI EN EL INMUEBLE HAY ALGUNA INTERVENCIÓN TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE3. NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE4. NO SE PUEDE DETERMINAR LOS NIVELES DESDE EL EXTERIOR TODA VEZ QUE LA BARDA ES MUY GRANDE, Y NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ..." (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 Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de dos mil once, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano, asi como a la altura, viviendas, superficie de construcción, área libre y desplante; por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. ----------

---

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona propietaria y/o poseedora, y/o titular del inmueble visitado, 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.*

R E S U E L V E

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 poseedora, y/o titular del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Farallón, número 265 (doscientos sesenta y cinco), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01900 (cero mil novecientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas 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 Alanis

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez