



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/255/2024**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle El Rosal, número ciento treinta y ocho (138), colonia San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpán, código postal catorce mil seiscientos cincuenta (14650), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

**1.-** El dieciocho de julio de dos mil veintidós, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio PAOT-05-300/300-006162-2022, suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a través del cual informó a este organismo descentralizado que emitió Resolución Administrativa en el expediente PAOT-2020-1080-SOT-299 agregando copia de la misma, por lo que solicitó la realización de visita de verificación administrativa. -----

**2.-** El uno de marzo 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 cuatro del mismo mes y año, por Edmundo Gonzalo Sánchez Morales, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de marzo de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1282/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

**3.-** Con fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del cinco al diecinueve del mismo mes y año transcurrió el término 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 término 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 Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/255/2024

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, particularmente a la Norma de Ordenación para 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 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/255/2024

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 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: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO UBICADO POR FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y POR ASÍ CORROBORARLO CON LA VISITADA, C. [REDACTED] A QUIEN LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR, MISMA QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE RECORRIDO SE OBSERVA LO SIGUIENTE PUNTO 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE PIEDRA VOLCÁNICA Y PORTÓN NEGRO. AL INGRESAR ADVIERTO UN JARDÍN CON UN CAMINO QUE LLEVA A LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO DEL INMUEBLE. AL FONDO DEL PREDIO EXISTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR (PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR), CON ESPACIOS CON MOBILIARIO Y APROVECHAMIENTO HABITACIONAL. PUNTO 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE OBRA Y/O CONSTRUCCIÓN, TAMPOCO ADVIERTO MATERIALES NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. PUNTO 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. PUNTO 4.- LA EDIFICACIÓN CUENTA CON 2 (DOS) NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. PUNTO 5.- AL MOMENTO OBSERVO UNA VIVIENDA. PUNTO 6.- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE 898.50 M2 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). PUNTO 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1401.12 M2 (MIL CUATROCIENTOS UNO PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS) B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN YA QUE NO EXHIBE EL DOCUMENTO IDÓNEO. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 928.46 M2(NOVECIANTOCHOCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 473.46 M2 (CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) E) AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO SUPERFICIE DE INTERVENCIONES EN PROCESO. F) EL INMUEBLE CUENTA CON 6.00 M (SEIS METROS) DE ALTURA TOTAL A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. G) LA ALTURA DE LOS ENTRE PISOS ES DE 3.00 M (TRES METROS). PUNTO 8.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE PRIVADA DEL ROSAL Y CDA. DE DALIA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA UBICADA A 15.00 M (QUINCE METROS). PUNTO 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON 16.14 M (DIECISÉIS PUNTO CATORCE METROS) DE FRENTE SOBRE CALLE EL ROSAL.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERALB. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS.-----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble de uso habitacional constituido por un cuerpo constructivo de dos niveles sobre nivel de banqueta con una vivienda, sin advertir materiales, trabajadores ni trabajos de obra y/o construcción. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	Mil cuatrocientos uno punto doce metros cuadrados (1,401.12 m²)
Superficie de desplante	Cuatrocientos setenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados (473.46 m²)
Superficie de área libre	Novcientos veintiocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (928.46 m²)



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/255/2024**

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 se 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, se presumen 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.-** Considerando que el veinte 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 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 realizar pronunciamiento alguno.

**III.-** Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señaló en el acta de visita de verificación que: "...2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE OBRA Y/O CONSTRUCCIÓN... E) AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ADVIERTO SUPERFICIE DE INTERVENCIONES EN PROCESO..." (sic).

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble sin trabajos, materiales o trabajadores realizando actividad de obra y/o construcción.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/255/2024**

Considerando lo anterior y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que al momento de la visita no se constató la ejecución de algún trabajo de intervención reciente o de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, esta autoridad determina innecesario entrar a las constancias restantes, 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 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."* -----

**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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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, 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 visitado. -----

**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 -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/255/2024**

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 en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle El Rosal, número ciento treinta y ocho (138), colonia San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos cincuenta (14650), Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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, y una vez que cause estado, 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA