



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/390/2024

En la Ciudad de México, a catorce de mayo de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Floricultura, número 299 (doscientos noventa y nueve), colonia 5° tramo 20 de Noviembre, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal 15309 (quince mil trescientos nueve), 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 once de abril 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 quince del mismo mes y año, por el servidor público Fernando Altamirano Caballero, 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 veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2222/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha treinta de abril de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del dieciséis al veintinueve de abril 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/390/2024

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 Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de enero de dos mil cinco, 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/390/2024

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 CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SIENDO FI. DE CALLE FLORICULTURA, NÚMERO DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE, COLONIA 5º TRAMO 20 DE NOVIEMBRE, ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA, CÓDIGO POSTAL 15309, POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL. AL MOMENTO NO HAY PERSONA ALGUNA EN EL INMUEBLE DE MÉRITO, POR LO QUE HABIENDO DEJADO PREVIO CITATORIO PARA SER ATENDIDO EN FECHA Y HORA EN QUE SE INICIA LA PRESENTE, SE PROCEDERÁ A ASENTAR LO QUE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON PORTÓN METÁLICO DE TRES HOJAS A DOBLE ALTURA EN COLOR NEGRO, OBSERVANDO AL INTERIOR DEL PREDIO, UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN OBRA NEGRA CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR. SOBRE ESTE ÚLTIMO NIVEL, SE ADVIERTE EL LEVANTAMIENTO DE MUROS PERIMETRALES Y DIVISORIOS, ALGUNOS CON CASTILLOS DE CONCRETO, ALGUNOS OTROS CON VARILLA EXPUESTA, SIN CADENA DE CERRAMIENTO Y SIN NINGÚN TIPO DE LOSA O TECHUMBRE. 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, DESDE EL EXTERIOR SE OBSERVAN TRABAJOS EJECUTADOS DE REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN EN EL INMUEBLE. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJADORES NI TRABAJOS EN PROCESO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR ES DE OBRA EN PROCESO (REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN). 4.- SE OBSERVAN AL MOMENTO DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5.- DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 6.- DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. B) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. C) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. D) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. E) NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. F) NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA DE ENTRE PISOS, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. G) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA, YA QUE, LA PRESENTE SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ALUMINIO Y ESTAÑO, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA, LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A SETENTA Y CUATRO METROS LINEALES DE DISTANCIA (74.00 M). 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON DIEZ METROS LINEALES (10.00 M) DE FRENTE HACIA LA CALLE FLORICULTURA. RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS: A.- NO EXHIBEN CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, B.- NO EXHIBEN CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

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 porton metálico de tres hojas a doble altura, advirtiendo en su interior un cuerpo constructivo en obra negra conformado de planta baja y un nivel superior en el que se advierte el levantamiento de muros perimetrales y divisorios, algunos con castillos de concreto y otros con varilla expuesta, sin cadena de cerramiento y sin losa o techumbre, advirtiendo trabajos de remodelación y ampliación, sin observar trabajadores al momento y sin poder determinar las superficies requeridas en la orden de visita de verificación, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble.

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 adscrito 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/390/2024

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.- Considerando que el treinta de abril 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: -----

"[...] SE PROCEDERÁ A ASENTAR LO QUE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (...) SE TRATA DE UN INMUEBLE CON PORTÓN METÁLICO DE TRES HOJAS A DOBLE ALTURA EN COLOR NEGRO, OBSERVANDO AL INTERIOR DEL PREDIO, UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN OBRA NEGRA CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, SOBRE ESTE ÚLTIMO NIVEL, SE ADVIERTE EL LEVANTAMIENTO DE MUROS PERIMETRALES Y DIVISORIOS, ALGUNOS CON CASTILLOS DE CONCRETO, ALGUNOS OTROS CON VARILLA EXPUESTA, SIN CADENA DE CERRAMIENTO Y SIN NINGÚN TIPO DE LOSA O TECHUMBRE (...) DESDE EL EXTERIOR SE OBSERVAN TRABAJOS EJECUTADOS DE REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN EN EL INMUEBLE AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJADORES [...]" (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 no cuenta con elementos para calificar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/390/2024

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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/390/2024

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 Floricultura, número 299 (doscientos noventa y nueve), colonia 5° tramo 20 de Noviembre, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal 15309 (quince mil trescientos nueve), 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. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez