



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/407/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Chaques, número nueve (9), colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil cuatrocientos treinta y ocho (14438), cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha dieciséis de abril 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 diecisiete del mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, 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 veintidós de abril de dos mil veinticuatro, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2134/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El día tres de mayo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del dieciocho de abril al dos de mayo de dos mil veinticuatro, 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 el artículo 37, del citado Reglamento.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/407/2024

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 General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.-----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa, 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**: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CHAQUES NUMERO 9 COLONIA PEDREGAL SANTA URSULA XITLA . ALCALDÍA TLALPAN CP 14438 CON CUENTA CATASTRAL [REDACTED], CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN. SOLICITANDO LA PRESENCIA DE C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED], PERMITIENDO EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON USO HABITACIONAL CON PORTON COLOR NEGRO Y FACHADA DE LADRILLO , EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL FONDO DEL PREDIO SE OBSERVA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/407/2024

LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE CADENA SOBRE LOSA DE EL PRIMER NIVEL . 2 - SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE CADENAS SOBRE EL PRIMER NIVEL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL FONDO . 3- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN PLA TA BAJA Y PRIMER NIVEL ES HABITACIONAL. SOBRE EL PRIMER NIVEL DE CUERPO CONSTRUCTIVO DEL FONDO SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE CADENAS . 4- AL MOMENTO EL INMUEBLE ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 5- SE OBSERVA UNA VIVIENDA 6- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE 180M2 (CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS). 7- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 140 M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 100M2 (CIENTO METROS CUADRADOS). C). LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 40M2 (CUARENTA METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 180M2(CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 5.40M (CINCO PUNTO CUARENTA METROS LINEALES). F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 180M2 (CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE ENTREPISOS DE PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL ES DE 2.7 M (DOS PUNTO SIETE METROS LINEALES) CADA UNA . 8 - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE QUICHES Y CHONTALES , SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 5M (CINCO METROS LINEALES) . 9- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 9.5 M (NUEVE PUNTO CINCO METROS LINEALES . EL ÁREA DONDE SE OBSERVA EL LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE CADENA ES DE 40M2 (CUARENTA METROS CUADRADOS). 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 FEDERAL. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular hizo constar que se trata de un inmueble con dos cuerpos constructivos de planta baja y un nivel, con uso habitacional, advirtiendo que en el predio constructivo del fondo del predio se observa el levantamiento de muros y armado de cadena sobre losa del primer nivel en una superficie de cuarenta metros cuadrados (40m²), medición que realizada con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/407/2024

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

"... SE TRATA DE UN INMUEBLE CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON USO HABITACIONAL...EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL FONDO DEL PREDIO SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE CADENA SOBRE LA LOSA DEL PRIMER NIVEL...SE OBSERVA UNA VIVIENDA... EL ÁREA DONDE SE OBSERVA EL LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE CADENA ES DE CUARENTA METROS CUADRADOS (40M²)..."

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente observó que se trata de un inmueble constituido de dos cuerpos constructivos, donde el aprovechamiento observado es habitacional de una vivienda, donde en el en el cuerpo constructivo del fondo del predio se observa levantamiento de muros y armado de cadena sobre la losa del primer nivel, por lo que derivado que el inmueble visitado no es afecto al patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, las intervenciones observadas al momento de la visita no constituyen la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado; en consecuencia, se determina poner fin al presente procedimiento.

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."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/407/2024

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 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 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 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 el contenido de la presente resolución 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 Chaques, número nueve (9), colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil cuatrocientos treinta y ocho (14438), cuenta catastral [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/407/2024

SEXO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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. SASHA V. RENTERÍA HERNÁNDEZ

REVISÓ:
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ