



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2024**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Dalia, manzana 1-A (uno guion A), lote 2 (dos), colonia San Bernabé Ocoatepec, demarcación territorial La Magdalena Contreras, código postal 10300 (diez mil trescientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha cinco de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-01981-2024, mediante el cual, la Subprocuradora de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informó a este órgano descentralizado, entre otras cosas, contravenciones en materia de desarrollo urbano (afectación de barranca), solicitando instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano.-----

2.- El veintidós 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 veintitrés del mismo mes y año, por la servidora pública Paula Carrizosa Martínez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando 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 oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2243/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

3.- Posteriormente, el día nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veinticuatro de abril al ocho de mayo 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:-----

-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2024

**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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación La Magdalena Contreras del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiocho 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 administrativa, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2024

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 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: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICAR EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. [REDACTED] SOLICITO LA PRESENCIA DE PERSONA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. ACTO SEGUIDO NOS PERMITE EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE A CADA UNA DE LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO EN COMPAÑÍA DEL C. VISITADO, EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. CON DOS ACCESOS PEATONALES. SE TUVO ACCESO AL PRIMER NIVEL, DONDE SE ADVIERTE UNA SALA, COCINA, DORMITORIO Y BAÑO Y UN ÁREA LIBRE. EN EL SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTEN DOS RECAMARAS, UN BAÑO EN DESUSO, SE ADVIERTE UNA AREA LIBRE QUE FUNGE COMO TERRAZA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL, DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 4.- (EN SU CASO) NÚMERO DE VIVIENDAS DOS VIVIENDAS 5.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR, NO PERMITE REALIZAR.6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: CABE SEÑALAR QUE NO SE NOS PERMITIÓ REALIZAR LAS MEDICIONES QUE REFEREN A ESTE PUNTO, TODA VEZ QUEL C. VISITADO NOS PIDIO SARIR DE INMUEBLE...A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO .B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE .D) SUPERFICIE DE DESPLANTE.E) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA .F) ALTURA ENTRE PISOS .G) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA .7. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE ENCUENTRA EL INMUEBLE Y LA ESQUINA MÁS CERCANA . AVENIDA SAN BERNABÉ Y CLAVELENTE LAS CALLES DE AVENIDA CLAVEL Y SAN BERNABÉ . SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A SESENTA METROS METROS (60 METROS) DE DISTANCIA8. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE, EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTE UNO DE 7.4 METROS (SIETE PUNTO CUATRO METROS) Y OTRO DE 11.2 METROS (ONCE PUNTO DOS METROS )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. AL MOMENTO NO EXHIBE.I. NO CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO II. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL. III. NO CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por planta baja y 2 (dos) niveles sobre nivel de banqueta, con dos accesos peatonales, advirtiendo en primer nivel sala, cocina, dormitorio, baño y área libre, y en segundo nivel dos recamaras, baño en desuso y área libre utilizada como terraza; el aprovechamiento observado es habitacional, sin poder determinar las superficies requeridas en la orden de visita



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2024**

de verificación, toda vez que el visitado solicitó a dicha Persona Especializada en Funciones de Verificación salir del 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 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 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.-** 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 TUVO ACCESO AL PRIMER NIVEL, DONDE SE ADVIERTE UNA SALA, COCINA, DORMITORIO Y BAÑO Y UN ÁREA LIBRE, EN EL SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTEN DOS RECAMARAS, UN BAÑO EN DESUSO, SE ADVIERTE UN ÁREA LIBRE QUE FUNGE COMO TERRAZA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL, DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL (...) CABE SEÑALAR QUE NO SE NOS PERMITIÓ REALIZAR LAS MEDICIONES QUE REFIEREN A ESTE PUNTO, TODA VEZ QUE EL C. VISITADO NOS PIDIÓ SALIR DE INMUEBLE [...]" (SIC). -----*

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no pudo desahogar la totalidad de los puntos requeridos en la orden de visita de verificación, en relación con la superficie total del predio, área libre, desplante, superficie de construcción sobre nivel de banquetta, altura total y altura de entresijos, además de que advirtió el uso de casa habitación, sin observar ningún tipo de trabajo de construcción, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera objetiva del acta de visita y, en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2024**

disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.-----

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 actividad regulada y/o intervención, 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.**-----

**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,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/433/2024**

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 donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Dalia, manzana 1-A (uno guion A), lote 2 (dos), colonia San Bernabé Ocoatepec, demarcación territorial La Magdalena Contreras, código postal 10300 (diez mil trescientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa. -----

**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. RUBEN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó  
MICHAEL MOIBÉS ORTEGA RAMÍREZ