EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1015/2024

En la Ciudad de México, a veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro. ----------

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Barranquilla, número 89 (ochenta y nueve), colonia Observatorio, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11860 (once mil ochocientos sesenta), Ciudad de México;y; --------

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

1.- El día veintiocho de octubre 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 veintinueve del mismo mes y año, por la servidora pública Laura Jeanette Miranda García, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6205/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- Posteriormente, el día catorce de noviembre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del treinta de octubre al trece de noviembre 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,

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/008/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 y 138 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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, 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, 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: PLENA Y LEGALMENTE ONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LAS PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE Y POR ASI CORROBORARLO CON EL C. [redacted], CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, EL OBJETO Y ALCANCE INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE MÉRITO Y EL MOTIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN. POSTERIORMENTE, NOS BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESAHOGO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, CON FACHADA COLOR MORADO Y GRIS, NUMERO EXTERIOR VISIBLE 89, CON PUERTA PEATONAL DE ACCESO, METÁLICA COLOR NEGRA. AL INGRESAR OBSERVO CUATRO CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREEXISTENTES, CONSTRUIDOS CON DISTINTOS MATERIALES COMO TABIQUE ROJO, LADRILLO TIPO BLOCK Y CONCRETO ARMADO, SE OBSERVAN VARIOS INTERIORES TODOS ESTOS DE USO HABITACIONAL, CON ENSERES PROPIOS. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN NI MATERIAL DE OBRA, NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN.2.- SE OBSERVA APROVECHAMIENTO HABITACIONAL EN TODO EL INMUEBLE.3.- LA EDIFICACION ES DE TRES (3) NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS: AL MOMENTO SE ADVIERTEN CUATRO VIVIENDAS.5.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: AL MOMENTO NOS ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE EL V. VISITADO NO PERMITE EL ACCESO A TODAS LAS VIVIENDAS.6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 169.80 M2 (CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS).B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 201.10 M2 (DOSCIENTOS UNO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 39.30 M2 (TREINTA Y NUEVE PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTES: 130.50M2 (CIENTO TREINTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL: 8.10 M (OCHO PUNTO DIEZ METROS). F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:201.10 M2 (DOSCIENTOS UNO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS: 2.7 METROS (DOS PUNTO SIENTE METROS).7.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE EX- ARZOBISPADO Y GENERAL VILLEGAS, ESTANDO A 10 METROS DE ESTÁ ÚLTIMA CALLE. 8.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 10.70 METROS (DIEZ PUNTO SETENTA METROS)PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE: A) NO SE EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO ANTES DESCRITO. B) NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

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 advirtió un inmueble constituido de tres niveles sobre nivel de banqueta, con fachada color morado y gris, número exterior visible 89 (ochenta y nueve), puerta peatonal de acceso metálica color negra, donde al interior observó cuatro cuerpos constructivos preexistentes, construidos con distintos materiales como tabique rojo, ladrillo tipo block y concreto armado, todos con uso habitacional, al momento no se advirtió algún trabajo de construcción y/u obra de ampliación y/o modificación y/o ampliación en el inmueble de mérito. ----------

---

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

"... 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, CON FACHADA COLOR MORADO Y GRIS, NÚMERO ESTERIOR VISIBLE 89, CON PUERTA PEATONAL DE ACCESO, METÁLICA COLOR NEGRA. AL INGRESAR OBSERVO CUATRO CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREEXISTENTES, CONSTRUÍDOS CON DISTINTOS MATERIALES COMO TABIQUE ROJO, LADRILLO TIPO BLOCK Y CONCRETOARMADO, SE OBSERVAN VARIOS INTERIORES TODOS ESTOS DE USO HABITACIONAL, CON ENSERES PROPIOS. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN.2. SE OBSERVA APROVECHAMIENTO HABITACIONAL EN TODO EL INMUEBLE. (...) 5.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: AL MOMENTO NOS ES POSIBLE YA QUE EL V. VISITADO NO PERMITE EL ACCESO A TODAS LAS VIVIENDAS ..." (sic). ----------

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación advirtió un inmueble constituido de tres niveles sobre nivel de banqueta, donde al interior observó cuatro cuerpos constructivos preexistentes, todos con uso habitacional, sin advertir algún trabajo de construcción y/u obra de ampliación y/o modificación en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación, esta autoridad 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 intervención, esta se apegue 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 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 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 Barranquilla, número 89 (ochenta y nueve), colonia Observatorio, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11860 (once mil ochocientos sesenta), Ciudad de México. ----------

---

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 Alanís.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.