



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2024

En la Ciudad de México, a treinta de octubre de dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Andador 24 de Fernando Amilpa, número nueve (9), colonia Unidad CTM Del Risco, demarcación territorial Gustavo A. Madero, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], dictada en autos del expediente que nos ocupa, y;

RESULTANDO

1.- El doce de septiembre 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 trece del mismo mes y año, por María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5124/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, el dieciocho de septiembre del año en curso.

2.- Con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al cual le recayó auto de veintisiete de septiembre del año en curso, en el que se previno por una sola vez a la promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Mediante acuerdo de trámite del dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, se hizo constar que del nueve al quince de octubre de dos mil veinticuatro, transcurrió el término de cinco días hábiles para que el promovente atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, sin que presentara escrito alguno dentro del término concedido para tal efecto, por lo que se acordó tener por no desahogada la citada prevención; por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, turnando el presente expediente a etapa de resolución, de conformidad con el artículo 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:

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/003/2022 aprobado en la 31ª 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 acta, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2024

-----**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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el doce 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 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley 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 adscrita a este Instituto, asentó



2024 Felipe Carrillo PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2024

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: CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO, SOLICITÓ LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE, PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE Y MUROS EN FACHADA COLOR BLANCO ADEMÁS DE REJAS METÁLICAS EN COLOR NEGRO. AL INGRESAR OBSERVO TRABAJOS DE APLICACIÓN DE PINTURA EN REJA METÁLICA EN PLANTA BAJA OBSERVO MATERIALES TUBOS DE PVC, POLIDUCTO FLEXIBLE PARA INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TRAMOS DE TUBO PLUS PARA INSTALACIÓN HIDRÁULICA EN EL RESTO DEL INMUEBLE OBSERVO TRABAJOS DE PINTURA DE MUROS. HAY UN CUERPO DE ESCALERAS DE CONCRETO FRONTAL QUE LLEVA A LOS NIVELES SUPERIORES. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, ES UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON TRABAJOS DE REMODELACIÓN EN PROCESO Y ADEMÁS APARENTEMENTE APROVECHAMIENTO HABITACIONAL EN LOS NIVELES SUPERIORES. 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, ES DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4. (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS, AL MOMENTO DOS. 5. (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, LA VIVIENDA UBICADA EN EL NIVEL DOS CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE (65M²) SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, LA VIVIENDA UBICADA EN NIVEL TRES, CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE (55M²) CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. EL RESTO DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN OBRA, YA QUE LA PLANTA BAJA SE OBSERVA SIN USO. 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (80M²) OCHENTA METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE DESPLANTE (72M²) SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE (8M²) OCHO METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (192M²) CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (7M) SIETE METROS LINEALES F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE (192M²) CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS G) LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS ES DE (2.30) DOS PUNTO TREINTA METROS EN PLANTA BAJA, DE (2.20M) DOS PUNTO VEINTE METROS EN EL NIVEL DOS Y (2.50M) DOS PUNTO CINCUENTA METROS EN EL NIVEL TRES. 7. DESCRIBA SI SE ADVIERTEN INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN O MODIFICACIÓN ASÍ COMO SU UBICACIÓN EN EL INMUEBLE, AL MOMENTO OBSERVO TRABAJOS DE REMODELACIÓN (ACABADOS) EN EL NIVEL UNO O PLANTA BAJA ADEMÁS DE PINTURA DE MUROS Y REJAS EN FACHADA. 8. DESCRIBA DE MANERA ESPECÍFICA SI EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE VISITADO SE OBSERVA DESPLANTE DE ALGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO Y/O TECHUMBRE, LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL MISMO, ASÍ COMO SU APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO EL DESPLANTE DE ALGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO, SIN EMBARGO EL NIVEL TRES PRESENTA INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRÁULICAS RECIENTES EN EL EXTERIOR. 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE [REDACTED] SIENDO ESTÁ ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA A 50 METROS DE DISTANCIA. 10. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE, EL INMUEBLE CUENTA CON (5.90M) CINCO PUNTO NOVENTA METROS LINEALES DE FRENTE. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE. -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble preexistente de tres (3) niveles sobre nivel de banqueta, fachada color blanco y rejas metálicas color negro; en el que pudo constatar en su interior, trabajos de aplicación de pintura en reja metálica y en muros, así también, en planta baja observó materiales consistentes en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2024

tubo pvc, poliducto flexible para instalación eléctrica y tramos de tubo plus para instalación hidráulica, señalando que el aprovechamiento observador al interior es de "inmueble preexistente con trabajos de remodelación en proceso". -----

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 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, 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.

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.- Ahora bien, en virtud de que la persona especializada en funciones de verificación al realizar la visita de verificación asentó en el acta de visita que se trataba de un inmueble preexistente de tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, señalando que advirtió trabajos de remodelación en proceso, consistentes en aplicación de pintura en reja metálica y en muros, así también, observó en planta baja materiales consistentes en tubo pvc, poliducto flexible para instalación eléctrica y tramos de tubo plus para instalación hidráulica; en consecuencia, derivado que el inmueble visitado no es afecto al patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, y es un inmueble preexistente, 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; por lo tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2024

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." -----

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 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.- Asimismo, 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 de la presente resolución a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble verificado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en -----



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2024

SEXTO.- 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 Jesus 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. MARÍA MARISOL LADINO