



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/960/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calzada de los Gallos, número 105 (ciento cinco), colonia Plutarco Elías Calles, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11350 (once mil trescientos cincuenta), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] y; -----

RESULTANDO

1.- Con fecha quince 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 dieciséis del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, 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 dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5902/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el día treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del diecisiete al treinta de octubre 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: -----

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 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, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133



Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/009/2022 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/960/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN 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, 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 GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE PREDIO A CIELO ABIERTO, DELIMITADO EN LA TOTALIDAD DE SU PERIFERIA POR MALLA CICLÓNICA CUBIERTA POR CINTAS PLÁSTICAS COLOR VERDE. SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CONVERGENCIA DE LAS VIALIDADES FERROCARRIL DE CUERNAVACA, EL EJE 3 NTE. AV. CAMARONES Y CALZADA DE LOS GALLOS, POR LO QUE SE DISTINGUEN TRES FRENTES HACIA VIALIDAD. AL INTERIOR DEL PREDIO ADVIERTO UNA EDIFICACIÓN PROVISIONAL DE LÁMINA METÁLICA EN LA QUE HABITA Y Pernocta personal de vigilancia; OBSERVO DIVERSOS INDIVIDUOS ARBÓREOS DE UNO Y VARIOS TRONCOS SUFICIENTEMENTE DIFERENCIADOS. ENTRE LOS QUE SE INCLUYEN ÁRBOLES DE CRECIMIENTO HORIZONTAL Y RASTREROS, PALMERAS, DETERMINADOS ARBUSTOS Y PLANTAS TREPADORAS ADHERIDAS A LA MALLA CICLÓNICA PERIMETRAL. INCLUYENDO EJEMPLARES AISLADOS, SUFICIENTEMENTE ARBOLADOS QUE CONTIENEN DIVERSOS ESPECÍMENES ARBÓREOS. CABE HACER MENCIÓN QUE SE DISTINGUEN PASOS PEATONALES PREEXISTENTES. DE FORMA IRREGULAR EN LA TOTALIDAD DEL ÁREA. NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN, TRABAJO CONSTRUCTIVO O ACTIVIDAD MERCANTIL EN EJECUCIÓN. NO ADVIERTO MATERIALES, HERRAMIENTAS, MAQUINARIA NI PERSONAL; ÚNICAMENTE SE LOCALIZA UNA PERSONA REALIZANDO LABORES DE VIGILANCIA 2.. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: NO SE ADVIERTE NINGÚN TIPO DE USO AL INTERIOR DEL PREDIO. 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. NO OBSERVO EDIFICACIONES. ÚNICAMENTE UNA PEQUEÑA CASETA PROVISIONAL DE LÁMINA METÁLICA, DE UNO SOLO NIVEL EN LA QUE HABITA Y Pernocta personal de vigilancia. 4. (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO ADVIERTO NINGUNA VIVIENDA 5. (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ADVIERTO NINGUNA VIVIENDA 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 1039.0M² (MIL TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: NO SE OBSERVA EDIFICACIÓN C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 1039.0M² (MIL TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: NO SE OBSERVA EDIFICACIÓN E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: NO SE OBSERVA EDIFICACIÓN F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: NO SE OBSERVA EDIFICACIÓN G) ALTURA DE ENTREPISOS: NO SE OBSERVA EDIFICACIÓN H) (EN SU CASO), EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. NO ADVIERTO SÓTANOS I) (EN SU CASO) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: NO OBSERVO SEMISÓTANO. J) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO OBSERVO CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA. 7. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: EL PREDIO SE UBICA ENTRE EL EJE 3 NTE. AV. CAMARONES Y FERROCARRIL DE CUERNAVACA HACIENDO ESQUINA CON AMBAS VIALIDADES 8. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE. EN EL PREDIO SE DISTINGUEN TRES FRENTES: EL UBICADO HACIA EL EJE 3 NTE. AV. CAMARONES DE 40.0MTS (CUARENTA METROS); EL UBICADO HACIA LA CALLE FERROCARRIL DE CUERNAVACA DE 70.0MTS (SETENTA METROS) Y POR ÚLTIMO, EL UBICADO HACIA LA CALZ. DE LOS GALLOS DE 90.0MTS (NOVENTA METROS) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B, QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL RESPECTIVAMENTE. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, advirtió un predio a cielo abierto, delimitado en la totalidad de su periferia por malla ciclónica cubierta por cintas plásticas color verde; al interior se observó una edificación provisional de lámina metálica para personal de vigilancia, diversos individuos arbóreos; sin observar ningún tipo de intervención, trabajo constructivo o actividad mercantil en ejecución, materiales, maquinaria ni personal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/960/2024

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación alguna.

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 dotado 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 Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera S	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 y uno de octubre 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 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:

"... 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE PREDIO A CIELO ABIERTO, DELIMITADO EN LA TOTALIDAD DE SU PERIFERIA POR MALLA CICLÓNICA CUBIERTA POR CINTAS PLÁSTICAS COLOR VERDE, SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CONVERGENCIA DE LAS VIALIDADES FERROCARRIL DE CUERNAVACA, EL EJE 3NTE. AV. CAMARONES Y CALZADA DE LOS GALLOS, POR LO QUE SE DISTINGUEN TRES FRENTES HACIA LA VIALIDAD; (...) AL INTERIOR DEL PREDIO ADVIERTO UNA EDIFICACIÓN PROVISIONAL DE LÁMINA METÁLICA EN LA QUE HABITA Y Pernocta personal de vigilancia; OBSERVO DIVERSOS INDIVIDUOS ARBÓREOS DE UNO Y VARIOS TRONCOS SUFICIENTEMENTE DIFERENCIADOS, ENTRE LOS QUE SE INCLUYEN ÁRBOLES DE CRECIMIENTO HORIZONTAL Y RASTREROS, PALMERAS, DETERMINADOS ARBUSTOS Y PLANTAS TREPADORAS ADHERIDAS A LA MALLA CICLÓNICA PERIMETRAL, INCLUYENDO EJEMPLARES AISLADOS, (...) SE DISTINGUEN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/960/2024

PASOS PEATONALES PREEXISTENTES DE FORMA IRREGULAR EN LA TOTALIDAD DEL ÁREA; NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN, TRABAJO CONSTRUCTIVO O ACTIVIDAD MERCANTIL EN EJECUCIÓN, NO ADVIERTO MATERIALES, HERRAMIENTAS, MAQUINARIA NI PERSONAL (...) 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: NO SE ADVIERTA NINGÚN TIPO DE USO AL INTERIOR DEL PREDIO.(...)” (Sic). -----

Considerando que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente hizo constar en el acta de visita de verificación levantada en el presente procedimiento, que no observó ningún tipo de intervención, trabajo constructivo o actividad mercantil en ejecución, no advirtió materiales, herramientas, ni maquinaria en el predio visitado 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 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. -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/960/2024

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 calzada de los Gallos, número 105 (ciento cinco), colonia Plutarco Elías Calles, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11350 (once mil trescientos cincuenta), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED]

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.