



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/314/2022

En la Ciudad de México, a diez de agosto de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Prolongación Sabino, número tres mil novecientos cinco (3905), colonia Del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil novecientos cincuenta (02950), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El dieciocho de mayo de dos mil veintidós, 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 diecinueve 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 esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinte de mayo de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1832/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El uno de junio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], como representante legal de la persona moral [REDACTED], formulando observaciones y presentando pruebas que consideró pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto. A dicho escrito recayó acuerdo de prevención de fecha seis de junio de dos mil veintidós, toda vez que la persona visitada no acreditó fehacientemente su personalidad ni el interés de su representada en el presente procedimiento, además de no señalar domicilio para oír y recibir notificaciones. El día diecisiete de junio de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] presentó escrito por medio del cual desahogó la prevención recayéndole acuerdo de veintidós de junio del mismo año, en el que se tuvo acreditada su personalidad y el interés de su representada como propietaria del inmueble visitado, teniéndole por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas e indicando hora y fecha para llevar a cabo la audiencia de ley. -----

3.- El trece de julio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], desahogándose las pruebas admitidas, teniéndose por formulados alegatos y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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, 14



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/314/2022

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR BEIGE Y NÚMERO OFICIAL ADOSADO A LA MISMA, CONSTITUIDO EN SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES. EL DESPLANTE DE LA PLANTA BAJA SE ADVIERTE A +1.70MTS (UNO PUNTO SETENTA METROS LINEALES) SOBRE NIVEL DE BANQUETA. INMEDIATAMENTE AL INTERIOR, A NIVEL DE PLANTA BAJA SE OBSERVA UNA RECEPCIÓN ASI COMO UN ÁREA DE VESTÍBULO, EL RESTO DEL NIVEL ES UTILIZADO COMO ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE USO EXCLUSIVO DE LOS CONDÓMINOS. EN EL NIVEL DE SEMISÓTANO OBSERVO UN CUARTO DE MAQUINARÍA, UN PEQUEÑO SALÓN DE USOS MÚLTIPLES Y EL RESTO OCUPADO COMO ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS. ADVIERTO LA EDIFICACIÓN DE CUATRO TORRES DE DEPARTAMENTOS QUE COMPARTEN LOS NIVELES DE SEMISÓTANO Y PLANTA BAJA. CADA UNO DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CUENTAN CON 24 DEPARTAMENTOS O UNIDADES PRIVATIVAS (4 POR NIVEL) A EXCEPCIÓN DE LA TORRE UBICADA AL ESTE DEL PREDIO, QUE CUENTA CON ÚNICAMENTE 12 DEPARTAMENTOS (2 POR CADA NIVEL). EN TOTAL, LA UNIDAD CUENTA CON 84 UNIDADES PRIVATIVAS. NO ES ÓBICE SEÑALAR QUE SE ADVIERTEN ÁREAS SALIENTES (BALCONES) EN LOS FRENTES HACIA AMBAS FACHADAS QUE SOBRESALEN CADA UNO 1MTS (UN METRO) DEL PLANO VIRTUAL DEL PREDIO. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: UNIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR CON 84 UNIDADES PRIVATIVAS. 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA: PLANTA BAJA (CUYO DESPLANTE SE ADVIERTE A +1.70MTS LINEALES SOBRE NIVEL DE BANQUETA) Y SEIS NIVELES. 3. EL NÚMERO DE VIVIENDAS: 84 UNIDADES PRIVATIVAS 4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: 50.50M2 (CINCENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EN EL CONJUNTO SE ADVIERTEN PLANTAS TIPO A PARTIR DEL PRIMER NIVEL. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 1518.0M2 (UN MIL QUINIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 11287.43M2 (ONCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS), OBTENIDO DE LA CORRESPONDIENTE DOCUMENTAL EXHIBIDA. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 564.0M2 (QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 954.0M2 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) E) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 25.0M2 (VEINTICINCO METROS LINEALES) DE NIVEL DE BANQUETA A LECHO ALTO DE LOSA DEL ÚLTIMO NIVEL. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 6678.0M2 (SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE LOS ENTREPISOS. EN PLANTA BAJA 3.58MTS (TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS LINEALES) Y EN LOS NIVELES SUPERIORES 2.86MTS (DOS PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS) H) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO: NO SE ADVIERTEN SÓTANOS I) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. SI CUENTA CON UN SEMISÓTANO A 1.70MTS (UNO PUNTO SESENTA METROS LINEALES) DEL NIVEL DE BANQUETA AL NIVEL DE DESPLANTE DE LA PLANTA BAJA. J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 1518.0M2 (UN MIL QUINIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS) K) SUPERFICIE DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO. 2950.0M2 (DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), DE LOS CUALES 1510.0M2 (UN MIL QUINIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS) SON BAJO NIVEL DE BANQUETA. 6. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE SAN FRANCISCO XOCOTITLA Y ANTONIO VALERIANO HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. 7. METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE: 17.0M2 (DIECISIETE METROS LINEALES) 8. EN SU CASO, RESTRICCIONES HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL PREDIO, INDICAR SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES. EN LA COLINDANCIAS NORTE (IZQUIERDA) Y ESTE (PARTE POSTERIOR) DEL PREDIO ADVIERTO UN REMETIMIENTO EN RELACIÓN CON EL DESPLANTE DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE 3.20MTS LINEALES (TRES PUNTO VEINTE METROS LINEALES). 9. EN SU CASO, DIMENSIONES DEL REMETIMIENTO DE LOS FRENTES. NO ADVIERTO REMETIMIENTO EN AMBOS FRENTES. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B, REFIEREN DOCUMENTALES MISMAS QUE FUERON EXHIBIDAS Y DESCRITAS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble constituido por cuatro torres de departamentos las cuales se conforman de semisótano, planta baja y seis niveles, observando ochenta y cuatro (84) unidades privativas, señalando además que el aprovechamiento observado es habitacional plurifamiliar. ---

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	Mil quinientos dieciocho metros cuadrados (1518 m ²)
Superficie de área libre	Quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados (564 m ²)
Superficie de desplante	Novecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (954 m ²)
Superficie total construida sobre nivel de banqueta	Seis mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (6678 m ²)
Colindancias laterales y posteriores	Colindancia norte (izquierda) y este (parte posterior) tres punto veinte metros (3.20 m)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que fue exhibida la siguiente documentación: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/314/2022

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO NO. 48851-151ZAMA18, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, ZONIFICACIÓN HC 11/30, SUPERFICIE DEL PREDIO 1466.90M2. CON FIRMA AUTÓGRAFA DEL C. ANTONIO GARCIA GONZÁLEZ, CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FORMATO AU-10, FOLIO 922, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, FIRMADO POR EL JEFE DE LA OFICINA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL REVISOR, JOSÉ ALEJANDRO PATLÁN MORALES.

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. -----

Ahora bien, por lo que hace a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación, toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el uno de junio del año corriente, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Así pues, se destaca que en su escrito de observaciones la persona visitada argumentó que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales desahogadas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. -----

III.- Continuando con el desarrollo de la presente resolución, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/314/2022

1. Copia certificada por Notario Público, del instrumento notarial número treinta y un mil trescientos sesenta y cinco (31365) de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, pasado ante la fe del Notario número doscientos cuarenta y cuatro del entonces Distrito Federal, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 48851-151ZAMA18, expedido el seis de septiembre de dos mil dieciocho, emitida para el inmueble ubicado en calle Prolongación Sabino, número tres mil novecientos cinco (3905), colonia Del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil novecientos cincuenta (02950), Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Original de la Constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 922 y con fecha de expedición del veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, emitido para el inmueble ubicado en calle Prolongación Sabino, número oficial asignado tres mil novecientos cinco (3905), colonia Del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Como punto de partida, del instrumento notarial treinta y un mil trescientos sesenta y cinco de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, se advierte que la persona moral [REDACTED], [REDACTED] adquirió el inmueble ubicado en calle Prolongación Sabino, número tres mil novecientos cinco (3905), colonia Del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil novecientos cincuenta (02950), Ciudad de México, con una superficie de terreno de mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (1465 m²); en ese sentido, derivado que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que la superficie total del predio materia del presente procedimiento, es de mil quinientos dieciocho metros cuadrados (1518 m²), existe una discrepancia de cincuenta y tres metros cuadrados (53 m²) entre ambas medidas, por tanto, esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir un pronunciamiento objetivo respecto del cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, siendo procedente poner fin al presente procedimiento. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las demás pruebas exhibidas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/314/2022

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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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.

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.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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.

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral [redacted] a través del ciudadano [redacted] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted], [redacted], Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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 al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO