



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/436/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Benjamín Hill, número veinticinco (25), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veintisiete de junio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/436/2022, la cual fue ejecutada el día veintinueve del mismo mes y año, por la funcionaria pública María del Carmen Ramos Zamora, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha uno de julio de dos mil veintidós mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2518/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha catorce de julio de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del treinta de junio al trece de julio del mismo año; transcurrió el término 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 término 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 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/436/2022

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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, 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 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. -----

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 respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANDOME QUE ES EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DIRIGIRME AL INMUEBLE DONDE SE OBSERVA PERSONA DE SEGURIDAD DEL INMUEBLE, NO OBSTANTE NADIE ATIENDE MI LLAMADO POR LO CUAL PROCEDO A REALIZAR MI DILIGENCIA DESDE EL EXTERIOR AL NO SER ATENDIDA POR PERSONA ALGUNA SIENDO IGNORADO MI LLAMADO, POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE 1. ADVIERTO TRABAJOS DE OBRA EN EJECUCIÓN REFERENTES A LA MODIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL INMUEBLE, SE OBSERVA LA SUSTITUCIÓN DE LA FACHADA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO Y LA DEMOLICIÓN DE LA PARTE SUPERIOR DEL MISMO TODA VEZ QUE SE OBSERVA UN TUBO PLÁSTICO BAJANTE DE ESCOMBRO QUE CONECTA AL TERCER NIVEL CON LA PLANTA BAJA, ADVIERTO AL MENOS TRES TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS EN ALTURAS COMO EL SOLDADO DE VIGAS METÁLICAS Y LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURA. 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN INMUEBLE EN EL QUE SE EJECUTAN LOS TRABAJOS ANTES DESCRITOS CONSTITUIDO EN AL MENOS UN SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DE FACHADA DE ESTRUCTURA METÁLICA COOR GRIS, DICHO INMUEBLE POSEE UN FRENTE SOBRES LA CALLE BENJAMIN HILL Y OTRO MAS SOBRE LA CALLE B. ZETINA SIENDO ESTE ÚLTIMO EL FRENTE MAS AMPLIO, NO OBSTANTE EL INMUEBLE NO HACE ESQUINA CON LAS CALLES ANTES SEÑALADAS, NO ES ÓBICE MENCIONAR QUE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN SE REALIZAN EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES OBRA EN EJECUCIÓN CON TRABAJOS DE MODIFICACIÓN, ESTRUCTURA Y DEMOLICIÓN. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES 5. EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE 6. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/436/2022

DEL PREDIO, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO EXHIBE DOCUMENTO IDÓNEO C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE G) ALTURA DE ENTREPISOS, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE H) NÚMERO DE SOTANOS, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE I) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO, SE ADVIERTE AL MENOS UN SEMISOTANO PERO NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE PERMITE ACCESO AL INMUEBLE J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE 8. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE CIRCUITO INTERIOR MAESTRO JOSE VASCONCELOS Y CALLE CARLOS V. ZETINA A 8 METROS DE DISTANCIA 9. METROS LINEALES DE FRENTE, VEINTICINCO METROS LINEALES SOBRE LA CALLE BENJAMIN HILL Y CUARENTA Y CINCO METROS SOBRE LA CALLE CARLOS V. ZETINA 10. DESCRIBA DE FORMA PRECISA SI EXISTE FUSION CON LOS SIGUIENTES PREDIOS. FÍSICAMENTE EL INMUEBLE CUENTA CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS EN LAS FACHADAS DE AMBOS FRENTES, SOBRE LA CALLE BENJAMIN HILL COLINDA AL ORIENTE CON EL NÚMERO 19 DIECINUEVE Y AL PONIENTE CON EL PREDIO UBICADO EN CARLOS V. ZETINA NÚMERO 2 DOS, Y SOBRE LA CALLE CARLOS V. ZETINA COLINDA AL NORTE CON EL NÚMERO 10-A DIEZ A, Y AL SUR CON EL NÚMERO 2 DOS, POR LO ANTERIOR SE ADVIERTE QUE LOS PREDIOS UBICADOS EN BENJAMIN HILL 25 /VEINTICINCO, CARLOS V. ZETINA 6 SEIS, 8 OCHO, Y 12 DOCE CUENTAN CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS POR LO QUE COMPRENDEN UN SOLO INMUEBLE. EN LO REFERENTE A LOS PUNTOS A, B Y C NO SE EXHIBE DOCUMENTAL ALGUNA..

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa realizó la diligencia desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin poder determinar el número de viviendas, ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no le fue posible acceder al interior del inmueble. -----

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 se 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, se presumen 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, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente: -----

"...7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE ... C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/436/2022

TIENE ACCESO AL INMUEBLE D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE G) ALTURA DE ENTREPISOS, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE H) NÚMERO DE SOTANOS, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE I) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO, SE ADVIERTE AL MENOS UN SEMISOTANO PERO NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE PERMITE ACCESO AL INMUEBLE J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE..." (sic). -----

De lo anterior, puede concluirse que no fue posible desarrollar el alcance de la orden de visita de verificación, en específico; el número de viviendas, superficies de área libre, desplante y construida a partir de nivel de banquetta; razón por la cual esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano objeto del presente procedimiento; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, 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 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, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, 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 materia del presente procedimiento.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/436/2022

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 titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle Benjamín Hill, número veinticinco (25), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación.

SEXTO.- 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.

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.

SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO