Expediente: INVEACDMX/OV/DU/477/2022

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

---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida México, número ciento cincuenta y siete (157), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes: --

---

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

1.- El veintinueve de julio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/477/2022, la cual fue ejecutada el día dos de agosto de la misma anualidad, por el servidor público Erick Daniel Galindo Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 el cuatro de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3016/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- El diecisiete de agosto de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del tres al dieciséis de agosto de dos mil veintidós, 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 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: ----------

---

---------- **C O N S I D E R A N D O S** ----------

PRIMERO.- 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, el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del año dos mil, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 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 administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, 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 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 analisis 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: ----------

---

DANDO ATENCIÓN AL CITATORIO PREVIO DEL DIA DE AYER, ME CONSTITUÍ EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE MÉRITO LA CUAL CORRABORE PREVIAMENTE MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL AL REALIZAR EL LLAMADO CORRESPONDIENTE DEL C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE PERSONA INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/ O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA SI EMBARGO NINGUNA PERSONA ATIENDE LA PRESENTE POR LO CUAL PROCEDO A EJECUTAR LA PRESENTE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. 1.- DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CONFORMADO POR CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA FACHA COLOR ROSA Y CUENTA CON NUMERO EXTERIOR VISIBLE, LA PLANTA BAJA CUENTA CON CINCO ACCESORIAS LAS CUALES SE OBSERVAN FUERA DE FUNCIONAMIENTO, TRES ACCESORIAS SE UBICAN SOBRE LA CALLE TEOTIHUACAN Y DOS SE UBICAN SOBRE LA AVENIDA MÉXICO. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/OCONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN). AL MOMENTO SOLO SE OBSERVA COLOCACIÓN DE MUEBLES Y LIMPIEZA EN GENERAL EN UNA DE LAS ACCESORIAS. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO. EL NIVEL DE PLANTA BAJA SE OBSERVA ACCESORIAS COMERCIALES FUERA DE FUNCIONAMIENTO Y LOS NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN DE APARENTE USO HABITACIONAL. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO SE OBSERVAN CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE OBTIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 6.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE OBTIENE ACCESO AL INMUEBLE. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A)SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. B)SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.

C)SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR EL ÁREA LIBRE TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.
D)SUPERFICIE DE DESPLANTE. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. E)ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE TRECE PUNTO CUARENTA Y DOS METROS (13.42 M).F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. G)ALTURA DE ENTREPISOS. AL MOMENTO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA DE ENTREPISOS TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. H)EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. DESDE EL EXTERIOR NO SE APRECIA QUE EL INMUEBLE DE MÉRITO CUENTE CON SÓTANOS Y NO ME ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE . I)SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. DESDE EL EXTERIOR NO SE APRECIA SEMISÓTANO.
J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO DESDE EL EXTERIOR NO SE APRECIA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA Y NO ME ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE . 8.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA MICHOACÁN Y TEOTIHUACAN SIENDO ESTA LA MÁS CERCANA CON LA CUAL HACE ESQUINA.
9.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE. EL FRENTE DE AVENIDA MÉXICO ES DE VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS (24.48 M) Y EL FRENTE DE TEOTIHUACAN MIDE TRECE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS (13.92).
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:
A.- NADIE EXHIBE Y NO SE APRECIA A LA VISTA CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.
B.- NADIE EXHIBE Y NO SE APRECIA A LA VISTA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.
C.- NADIE EXHIBE Y NO SE APRECIA A LA VISTA DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.
D.- NADIE EXHIBE Y NO SE APRECIA A LA VISTA VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que la diligencia se practicó desde el exterior, en términos del artículo 18, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un inmueble preexistente constituido de cuatro niveles sobre el nivel de banqueta, en la planta baja de este se advierten cinco accesorias fuera de funcionamiento, tres sobre la calle Teotihuacán y dos sobre la avenida México, percatándose que se realizaba limpieza general de una de las accesorias, así como la colocación de muebles y en los niveles superiores se advierte aparente uso habitacional, sin que hubiere la posibilidad de advertir mayores elementos, así como el resto de los datos solicitados en el rubro denominado "alcance de la visita de verificación" de la orden de visita citada en párrafos precedentes, toda vez que no tuvo acceso al predio. ----------

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna. ----------

---

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 no tuvo acceso al inmueble visitado y señaló que *"(…)INMUEBLE PREEXISTENTE CONFORMADO POR CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (…), LA PLANTA BAJA CUENTA CON CINCO ACCESORIAS LAS CUALES SE OBSERVAN FUERA DE FUNCIONAMIENTO, TRES ACCESORIAS SOBRE LA CALLE TEOTIHUACÁN Y DOS SE UBICAN SOBRE LA AVENIDA MÉXICO. 2.- (…) AL MOMENTO SOLO SE OBSERVA COLOCACIÓN DE MUEBLES Y LIMPIEZA EN GENERAL EN UNA DE LAS ACCESORIAS (…)"*, en ese sentido, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en el presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. ----------

---

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." ----------

----------R E S U E L V E----------

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 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.- 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 propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en avenida México, número ciento cincuenta y siete (157), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), 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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. ----------

---

DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN EN MATERIA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

ELABORÓ:
LIC. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO