



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/172/2022

En la Ciudad de México, a dieciséis de junio de dos mil veintidós, -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle San Borja, número seiscientos uno (601), colonia Del Valle Centro, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil cien (03100), Ciudad de México; atento a los siguientes: --

RESULTANDOS

1.- Mediante oficio **ABJ/DGODSU/DDU/2022/0335**, presentado en la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausura del Ámbito Central el uno de marzo de dos mil veintidós, el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Dirección General de Obras de Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que se llevó a cabo una búsqueda en los archivos y base de datos de dicha unidad administrativa y se constató que el inmueble citado al rubro resultó dañado como consecuencia de los sismos del año dos mil diecisiete, por lo que fue catalogado como de riesgo medio por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2.- El once de abril 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 doce del mismo mes y año por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, 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 remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de abril de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1211/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- El veintiocho de abril de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como apoderada legal de la sociedad [REDACTED] a quien refiere como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al que le recayó auto de veintinueve de abril de dos mil veintidós, mediante el cual entre otras cosas, se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada de las documentales con las cuales acreditara su personalidad y el interés de su representada. -----

4.- Mediante recurso presentado el trece de mayo de dos mil veintidós en la oficialía de partes de este Instituto suscrito por la promovente, llevó a cabo diversas manifestaciones respecto de la prevención señalada en el numeral previo, al cual, le recayó proveído de diecisiete de mayo de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito de cuenta y por desahogada la prevención formulada, teniéndose por acreditada la personalidad de la ciudadana [REDACTED] y el interés de su representada, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los ciudadanos indicados, decretándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, así como por admitidas las pruebas ofrecidas. -----

5.- Seguida la secuela procesal, el dos de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/172/2022

ciudadano [REDACTED] autorizado de la promovente en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que entre otras cosas, se llevó a cabo el desahogo de las pruebas admitidas y teniéndose por formulados alegatos, 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, 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, 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, 10, 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, 35, 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación en el Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, 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, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a [REDACTED]

[Handwritten marks]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/172/2022

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

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

UNA VEZ CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, DOMICILIO CERCERADO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE PROCEDO A TOCAR SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO PROCEDO A EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y DE LA VIDEOFILMACION, HACIENDO ENTREGA EN PROPIA MANO DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASI COMO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, PERMITIÉNDONOS EL ACCESO AL INMUEBLE, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES CON TRABAJOS DE OBRA CON RESTRUCTURACION D REFORZAMIENTO DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE, OBSERVANDO CAMBIO DE PISOS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, APLANADOS, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA AREA DE ESTACIONAMIENTO Y LOCAL COMERCIAL AUN EN ACABADOS Y DEL NIVEL UNO AL SEIS VIVIENDAS Y EN LA AZOTEA DEL SEXTO NIVEL CUARTOS DE SERVICIO DESARROLLADOS EN DOS NIVELES POR ENCIMA DE LA AZOTEA DEL SEXTO NIVEL. EL LO REFERENTE AL ALCANCE DE LA ORDEN. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE. INMUEBLE PREEXISTENTE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES CUYAS CARACTERÍSTICAS REFIEREN TRABAJOS DE RESTRUCTURACION Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL A BASE DE REVESTIMIENTO DE COLUMNAS CON PLACAS DE ACERO Y MUROS DE CONCRETO ARMADO, NO OBSTANTE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ÚNICAMENTE SE OBSERVAN TRABAJOS DE ACABADOS CONSISTENTES EN CAMBIO DE PISOS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS, COLOCACIÓN DE MUEBLES FLOJOS, PUERTAS Y VENTANAS 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. INMUEBLE PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES CON LA CARACTERÍSTICAS DESCRITAS EN EL PUNTO ANTERIOR, EN NIVEL DE PLANTA BAJA OBSERVO AREA LIBRE ASI COMO LOCAL COMERCIAL, RECEPCIÓN, CUARTO ELECTRICO Y CIRCUITO CERRADO. LOS NIVELES 1 AL 6 OBSERVO CINCO DEPARTAMENTOS POR CADA NIVEL NO ES ÓBICE SEÑALAR QUE POR ENCIMA DE LA AZOTEA DEL SEXTO NIVEL SE ADVIERTEN VEINTICINCO CUARTOS DE SERVICIO PREEXISTENTES CONSTITUIDOS EN DOS NIVELES MAS POR ENCIMA DEL NIVEL SEIS QUE OCUPAN UNA SUPERFICIE DE CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS POR NIVEL. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN PROCESO CON TRABAJOS DE ACABADOS EJECUTADOS EN INMUEBLE PREEXISTENTE 4. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES CON DOS NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL SEIS DONDE SE UBICAN CUARTOS DE SERVICIO 5. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE TREINTA 6. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE SEIS DEPARTAMENTOS DE 94.91M2 NOVENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS, SEIS DEPARTAMENTOS DE 42.73 M2 CUARENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, SEIS DEPARTAMENTOS DE 49.55M2 CUARENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, SEIS DEPARTAMENTOS DE 96.33M2 NOVENTA SEIS PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS Y SEIS DE 97.64M2 NOVENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A. LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (517M2) QUINIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS B. SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO EXHIBE LA DOCUMENTAL IDONEA. C. LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE (115 M2) CIENTO QUINCE METROS CUADRADOS D. SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE (402 M2) CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS E. LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE (25M) VEINTICINCO METROS LINEALES DE NIVEL DE BANQUETA AL LECHO ALTO DE LOSA DEL NIVEL SUPERIOR DE LOS CUARTOS DE SERVICIO. F. LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE (3,114M2) TRES MIL CIENTO CATORCE METROS CUADRADOS. G. LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES DE NIVEL DE PISO TERMINADO AL LECHO BAJO DE LOS ENTREPISOS 8. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MARTIN MENDALDE Y AVENIDA COYOACAN HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. 9. LOS METROS LINEALES DE FRENTE DEL INMUEBLE SON (15.20M) QUINCE PUNTO VEINTE SOBRE CALLE SAN BORJA Y (21.70M) VEINTIUNO PUNTO SETENTA SOBRE AVENIDA COYOACAN EN LO REFERENTE A LOS INCISOS A, B Y C NO SE EXHIBEN DOCUMENTALES.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un inmueble de planta baja y seis niveles en el cual se advirtió que se llevaron a cabo trabajos de restructuración o reforzamiento estructural a base de revestimiento de columnas con placas de acero y muro de concreto armado de un cuerpo constructivo preexistente, en el que en planta baja se localiza área de recepción, cuarto eléctrico y un local comercial, en los niveles uno al seis se ubican cinco departamentos por nivel resultando treinta viviendas y por encima de la azotea del sexto nivel se advierten veinticinco cuartos de servicio preexistentes constituido en dos niveles más y que con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se

Handwritten marks and signatures at the bottom left of the page.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/172/2022

desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Quinientos diecisiete metros cuadrados (517 m ²)
Superficie de Área libre	Ciento quince metros cuadrados (115 m ²)
Superficie de Desplante	Cuatrocientos dos metros cuadrados (402 m ²)
Superficie total construida a partir del nivel medio de banqueta	Tres mil ciento catorce metros cuadrados (3,114 m ²)
Altura total a partir del nivel medio de banqueta	Veinticinco metros lineales (25 m)

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 imperia, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley las fedatarias la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídica mexicana 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 acta se otorgó conforme a derecho y que la 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, considerando que mediante oficio **ABJ/DGODSU/DDU/2022/0335**, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras de Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que después de una búsqueda llevada a cabo en los archivos y base de datos de dicha unidad administrativa, se constató que el inmueble verificado sufrió daños ocasionados por los sismos del año dos mil diecisiete, así como que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México catalogó como de riesgo medio las afectaciones sufridas en dicha edificación y toda vez que del estudio realizado al acta de visita se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que las intervenciones ejecutadas en el inmueble se tratan de restructuración y reforzamiento estructural, señalando lo siguiente "tipo de intervención ejecutada en el inmueble, restructuración y reforzamiento estructural a base de revestimiento de columnas con placas de acero y muros de concreto armado... descripción del inmueble, inmueble preexistente...", por tanto, es necesario indicar que dichas intervenciones no se tratan de alguna de las actividades reguladas en las materias de verificación competencia de este Instituto, previstas en el artículo 14, apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/172/2022

en términos del artículo 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación.

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 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], interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED], o bien, a través de las personas [REDACTED], en el domicilio ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/172/2022

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.

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO