



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/849/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Nuevo León, número doscientos nueve (209), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes: --

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veintiuno de octubre 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/849/2022, la cual fue ejecutada el día veinticuatro del mismo mes y año, por Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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 veintiséis de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4849/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El siete de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien promovió por su propio derecho, a través del 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. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído de diez de noviembre de dos mil veintidós se tuvo por recibido el escrito de cuenta, acreditándose el interés del promovente, además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a las personas que autorizó en términos del artículo 42 de la ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

4.- El dos de diciembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien es persona autorizada en el presente procedimiento, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, realizándose el desahogo de las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, 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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/849/2022

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 Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del año dos mil y el veintinueve de septiembre del año dos mil ocho, respectivamente, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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 de 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 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: -----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NUMERACIÓN EXTERIOR, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADA DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME PERMITIÓ INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON NUMERACIÓN EXTERIOR, FACHADA COLOR NEGRO Y BLANCO, CON PORTONES DE ACCESO VEHICULAR EN COLOR NEGRO Y ACCESO DE CRISTAL. AL INGRESAR EXISTE UN PASILLO QUE LLEVA AL ELEVADOR Y AL CUERPO DE ESCALERAS DE CONCRETO QUE LLEVA A LOS NIVELES SUPERIORES. NO OMITO MENCIONAR QUE EN LA PLANTA BAJA TAMBIÉN OBSERVO UNA ZONA DE ESTACIONAMIENTO QUE DA SERVICIO AL INMUEBLE. EN EL ÚLTIMO NIVEL OBSERVO ESPACIOS CON MOBILIARIO DE OFICINA, SIN APRECIAR DENOMINACIÓN ALGUNA. NO SE TUVO ACCESO A NINGÚN INTERIOR, DEBIDO A QUE A DICHO DE LA VISITADA "PERTENECEN A DISTINTOS PROPIETARIOS" POR LO QUE SOLO TUVIMOS ACCESO A ESPACIOS COMUNES. 2.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE TRABAJO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN, NI EXCAVACIÓN EN EL INMUEBLE. TAMPOCO OBSERVO TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA NI EN LAS ÁREAS COMUNES. 3.- A DICHO DE LA VISITADA "EL INMUEBLE CUENTA CON [REDACTED]"



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/849/2022

APROVECHAMIENTO HABITACIONAL Y DE OFICINAS".4.- EL INMUEBLE CUENTA CON OCHO NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR. 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE NO FUE PERMITIDO EL ACCESO. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 211.00 M2 (DOSCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS). B) NO EXHIBE DOCUMENTO IDÓNEO, POR LO QUE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. C) NO CUENTA CON SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 211.00 M2 (DOSCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 18.40 ML (DIECIOCHO PUNTO CUARENTA METROS LINEALES), A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1324.00 M2 (MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS). G) LA PLANTA BAJA Y EL ÚLTIMO NIVEL CUENTAN CON 2.22 ML (DOS PUNTO VEINTIDÓS METROS LINEALES) DE ENTREPISO, EL RESTO DE LOS NIVELES CUENTAN CON 2.32 ML (DOS PUNTO TREINTA Y DOS METROS LINEALES) DE ENTREPISO.H) NO OBSERVO SÓTANOS EN EL INMUEBLE. I) NO OBSERVO SEMISÓTANO EN EL INMUEBLE. J) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA. K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 182.00 M2 (CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS). 8.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AGRARISMO Y SINDICALISMO, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA, UBICADA A 80.00 ML (OCHENTA METROS LINEALES) DE DISTANCIA. 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE 10.00 ML (DIEZ METROS METROS LINEALES).10.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA Y DESDE LAS ÁREAS COMUNES NO OBSERVO NINGUNO DE LOS TRABAJOS CONTENIDOS EN LOS PUNTOS I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX.DENTRO DEL APARTADO DE DOCUMENTOS, AL MOMENTO NO EXHIBE:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES.B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- DICTAMEN TÉCNICO..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que el inmueble visitado se constituye de ocho niveles sobre el nivel de banquetta, haciendo constar que solo tuvo acceso a las áreas comunes del mismo ya que quien lo atendió le indicó que los interiores pertenecen a distintos propietarios; asimismo refirió que durante la diligencia no observó ningún tipo de trabajo relativo a la construcción, demolición, ni excavación en el inmueble y tampoco advirtió trabajadores de la construcción y/o materiales en la vía pública ni en las áreas comunes.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita que nos ocupa, 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, de lo anterior se desprende que la persona especializada en funciones de verificación no tuvo acceso a ningún interior, puesto que la persona que lo atendió le indicó que los interiores pertenecen a distintos propietarios, y tampoco pudo advertir ningún tipo de trabajo relativo a la construcción, demolición, o excavación en el inmueble, ni observar a trabajadores de la construcción y/o materiales en la vía pública ni en las áreas comunes; por lo que al no poder constatar la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/849/2022

objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, de las pruebas aportadas, 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 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, 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 en materia de Desarrollo Urbano, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/849/2022

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 al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, o a través de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en terminos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

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. ADOLFÓ ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO