Expediente: INVEACDMX/OV/DU/896/2022

En la Ciudad de México, a veintisiete de enero de dos mil veintitrés. ----------

---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Jaime Torres Bodet, número cincuenta y cuatro (54), colonia Santa María la Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos (06400), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

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

1.- El siete de noviembre 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 nueve del mismo mes y año, por Omar Elliott López 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el once de noviembre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5272/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- El veintitrés de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] a quien refirió ser la depositaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los instrumentos con los que acreditara la personalidad con la que se ostentaba, así como el interés de su representada, apercibido que caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. ----------

---

3.- Posteriormente, el siete de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; ocurso al que le recayó proveído de doce de diciembre de dos mil veintidós, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditada la personalidad que ostentaba y por reconocido el interés de su representada; por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones así como por autorizada a la persona referida en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar 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 trece de enero de dos mil veintitrés, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] quien se encuentra debidamente autorizado por el promovente, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, y por formulados alegatos de forma 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: ----------

---

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/896/2022

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, publicados los días veintinueve de septiembre de dos mil ocho y catorce de julio del dos mil en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México; 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 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 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 EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA Y NUMERO OFICIAL SE OBSERVA UN INMUEBLE TOTALMENTE TERMINADO QUE CONSTA DE PLANTA Y TRES NIVELES SUPERIORES Y ACCESO A UN SEMISOTANO EL APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE SE OBSERVA DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE OBSERVA LO SIGUIENTE:1. SE TRATA DE UN INMUEBLE TOTALMENTE TERMINADO DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR EN LA MODALIDAD DE DEPARTAMENTOS QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES EN TOTAL CUATRO ASI COMO UN ACCESO VEHICULAR A UN SEMISOTANO, AL MOMENTO DE LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR SE OBSERVA QUE LA MAYORÍA DE LOS DEPARTAMENTOS AÚN ESTAN DESHABITADOS ASI COMO TAMBIÉN SE OBSERVA UNA LONA PUBLICITANDO LA VISITA DE DEPARTAMENTO MUESTRA ASI COMO TELEFONOS Y PAGINA WEB PARA SOLICITAR INFORMACIÓN.2. DESDE EL EXTERIOR NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NI TRABAJADORES O MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y SE ADVIERTE QUE ES UNA OBRA TOTALMENTE TERMINADA3. DESDE EL EXTERIOR SE OBSERVA QUE EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR EN MODALIDAD DE DEPARTAMENTOS. 4. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO CONSISTENTES PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES. 5. EL NUMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE 6. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SOY ATENDIDO POR PERSONA ALGUNA Y NO SE CUENTA CON CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES.C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOCE METROS LINEALES. F) LA ALTURA DE ENTREPISOS NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR.EL NÚMERO DE SÓTANOS NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE H) DESDE EL EXTERIOR SE ADVIERTE UN SEMISOTANO SIN EMBARGO NO SE PUEDE DETERMINAR SU ALTURA, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR.I) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LA PRESENTE DILIGENCIA SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR 8. NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS TODA VEZ QUE ES ON OBRA TOTALMENTE TERMINADA9. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE RAMON LOPEZ VELARDE Y AMADO NERVO SIENDO ESTA LA MAS PROXIMA A VEINTIUNO METROS LINEALES 10. EL INMUEBLE TIENE DIEZ METROS LINEALES DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación no ingresó al domicilio por lo que la visita de verificación fue realizada en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

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.- Toda vez que del acta de visita de verificación se desprende que la persona especializada en funciones de verificación realizó la diligencia en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, no desahogó en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, puesto que no tuvo acceso al interior del domicilio visitado, y por lo tanto no señaló entre otras la superficie total del predio, área libre, desplante y máxima de construcción, así como la altura del semisótano a partir del nivel de banqueta y la de entre pisos; por lo que 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 señaladas en el objeto de la orden de visita, 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, 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, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, 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 interesada 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 la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] en su carácter de interesada en el presente procedimiento, por conducto de su representante legal el ciudadano [redacted], o a través del ciudadano [redacted] persona autorizada en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO