EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2023

En la Ciudad de México, cinco de junio de dos mil veintitrés.----------

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pitágoras, número cuatrocientos treinta y dos (432), colonia Narvarte Poniente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero cuatro mil treinta (04030), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: ----------

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

1.- El nueve de marzo de dos mil veintitrés, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio PAOT-05-300/300-01454-2023 de fecha ocho del mismo mes y año, suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a través del cual informó a este organismo descentralizado que personal adscrito a dicha dependencia realizó reconocimiento de hechos respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano en el inmueble citado al proemio, por lo que solicitó la realización de visita de verificación administrativa. ----------

2.- Con fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/341/2023, la cual fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por Tania Cantero Barroso, 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 el veintisiete de abril de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2461/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

3.- Con fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] en su calidad de apoderado legal de la persona moral denominada [redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha veintiocho del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. ----------
---

4.- El día veintidós de mayo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] en su calidad de apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, por formulados alegatos por escrito y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------
---

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

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 persona visitada; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 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 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 que señala la Orden de visita de verificación y por así coincidir con la Fotografía inserta en la Orden se trata de un inmueble con fachada color beige con número 437 visible consta de semisótano planta baja y cinco niveles, cuenta con acceso vehicular y peatonal, al ingresar se advierten cinco cuerpos constructivos cuatro de ellos de planta baja y cinco niveles en cuerpo constructivo de planta baja y cuatro niveles, se advierte área de recepción para las cinco Torres, área de estacionamiento en semisótano y primer nivel los niveles posteriores se advierten departamentos siendo un total de 57 cincuenta y siete departamentos cuenta con areas comunes como jardín ornamental, área de salón de usos multiples así como gimnasio. al momento el uso y aprovechamiento que se advierte es uso habitacional en su totalidad. Respecto al objeto y alcance de la orden de visita de verificación ① la descripción se realiza en párrafos anteriores ② el aprovechamiento que se advierte es uso habitacional ③ es de planta baja y cinco niveles dando un total de (6) seis niveles ④ son un total de (57) cincuenta y siete departamentos ⑤ No se puede determinar la medición toda vez que no se tienen acceso por ya estar habitadas ⑥ las mediciones son las siguientes a) la superficie del predio es de 2310 m²

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
55 4737 77 00

CIUDAD **INNOVADORA**
Y DE **DERECHOS**

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/341/2023

dos mil trescientos diez metros cuadrados
b) la superficie de construcción es de $ 10,026 m² diez mil veintiseis metros cuadrados
c) la superficie de area libre es de 589 m² quinientos ochenta y nueve metros cuadrados
d) superficie de desplante es de 1721 m² mil setecientos veintiun metros cuadrados
e) la altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta es de 16.80 m² dieciseis punto ochenta metros lineales
f) superficie total construida a partir del nivel de banqueta 10,026 m² diez mil veintiseis metros cuadrados
g) la altura de entre pisos 2.80 m² dos punto ochenta metros lineales
h) el número de sotanos observados en el predio NO se advierten sotanos
I) si existe semisotano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta. se advierte un semisotano y la altura es de 1.80 m². uno ochenta metros lineales
(5) se ubica entre las calles de diagonal de San antonio y Pedro Romero de Terreros, siendo diagonal de San antonio la calle mas proxima a 41 m² cuarenta y un metros lineales
(6) cuenta con con tres frentes por calle pitagoras 61.70 m² diagonal San antonio 24.70 m² anaxagoras 12 m²
Respecto al apartado de documentos en incisos a, b, c y d) no exhiben documentos

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble con uso habitacional constituido por cinco (5) cuerpos constructivos, con área de recepción para las cinco (5) torres, así como área de estacionamiento en semisótano y primer nivel, por otra parte respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden señaló lo siguiente:

2.-	El aprovechamiento observado al interior del inmueble.		habitacional
3.-	El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta.		seis (6)
4.-	El número de viviendas		cincuenta y siete (57)
6.-	Las mediciones siguientes:		
	a)	Superficie total del predio.	dos mil trescientos diez metros cuadrados (2,310 m²)
	b)	Superficie de construcción.	diez mil veintiséis metros cuadrados (10,026 m²)
	c)	Superficie de área libre.	quinientos ochenta y nueve metros cuadrados (589 m²)
	d)	Superficie de desplante.	mil setecientos veintiún metros cuadrados (1,721 m²)
	e)	Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta.	dieciséis punto ochenta metros (16.80 m)
	f)	Superficie total construida a partir del nivel de banqueta.	diez mil veintiséis metros cuadrados (10,026 m²)
	g)	Altura de entrepisos.	dos punto ochenta metros (2.80 m)
	i)	Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta.	uno punto ochenta metros (1.80 m)
LAS MEDIDAS SEÑALADAS SE DETERMINARON EMPLEANDO TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM 150.			

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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, a fin de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con los diversos 278 y 279, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificadora advierte que en las constancias que integran el expediente en el que se actúa se encuentra la documental siguiente:----------

---

---

1. Original del oficio PAOT-05-300/300-01454-2023 de fecha ocho de marzo de dos mil trece, suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte entre otras cosas lo siguiente: ----------

   ---

   "...En este sentido, me permito informarle que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos, levantando las respectivas actas circunstanciadas de las que se desprende que se constataron dos cuerpos constructivos de reciente construcción, el primero con frente a calle Pitágoras y Diagonal San Antonio, con una altura de 6 niveles más semisótano y ***con un nivel adicional remetido en la parte sur de dicho cuerpo****, es decir* ***un total de 7 niveles más semisótano****; y el segundo con frente a calle Anaxágoras con una altura de 4 niveles más semisótano con un nivel adicional en la parte sureste del mismo, es decir un total de 5 niveles más semisótano, percibiendo emisiones sonoras relacionadas a taladros y/o*

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

cortadoras eléctricas, sin exhibir letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, en la fachada del inmueble se observa diversa publicidad de venta y renta de departamentos…" (sic)----------
----------(énfasis añadido)

Del análisis del oficio antes reproducido, en lo que al caso interesa, se advierte que personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México realizó reconocimientos hechos en el que levantó actas circunstanciadas de las que se desprende que el inmueble visitado tiene total de siete (7) niveles más semisótano. ----------

---

Sentado lo anterior, se tiene presente que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente: ----------

---

"…consta de semisótano planta baja y cinco niveles…se advierten cinco cuerpos constructivos cuatro de ellos de planta baja y cinco niveles un cuerpo constructivo de planta baja y cuatro niveles… 3) es d planta baja y cinco niveles dando un total de (6) seis niveles… 6) las mediciones son los siguientes… b) la superficie de construcción es de $ 10,026 m2 dice mil veintiséis metros cuadrados… f) superficie total construida a partir del nivel de banqueta 10,026 m2 diez mil veintiséis metros cuadrados…l) si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta.- se advierte un semisótano y la altura es de 1.80 ml. Uno ochenta metros lineales…" (sic)----------

---

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación se observó un inmueble con un semisótano y cinco cuerpos constructivos; cuatro de planta baja y cinco niveles y uno de planta baja y cuatro niveles, sin hacer referencia a la existencia o no de estructuras o construcciones sobre el sexto nivel contado a partir del nivel de banqueta, aunado a que se hizo constar que tanto la superficie de construcción como la superficie total construida a partir del nivel de banqueta son de diez mil veintiséis metros cuadrados (10,026 m^2) pese a la existencia de un semisótano.----------

---

Con base en lo anterior, es de concluir que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.----------

---

Bajo la tesitura anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones, alegatos y 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.----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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, 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 visitado. ----

---

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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [redacted] o a través de los ciudadanos [redacted] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted]

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.- CÚMPLASE.----------

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00