



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ometusco, número veintiséis (26), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

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

1.- El treinta de marzo de dos mil veintitrés, fue presentado en la oficialía de partes de la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa el oficio INVEACDMX/DG/DEJSL/DAJ/1076/2023, suscrito por el Director de Asuntos Jurídicos de este Instituto, a través del cual solicitó se realice visita de verificación al inmueble citado al proemio, remitiendo en copia simple el oficio de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, signado por la Agente del Ministerio Público adscrita a la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, con motivo de la integración de la Carpeta de Investigación número CI-FIDAMPU/A/UI-2 C/D/0326/10-2020, en el que solicitó a este Instituto se practique una verificación al inmueble en comento y se determine *“SI LA CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA HABITABLE EN LA AZOTEA O ROOF GARDEN, QUE CONSTA DE MASTER SUITE CON ESTANCIA, BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, EN UNA SUPERFICIE DE 35 METROS CUADRADOS, CUMPLE CON TODOS LOS LINEAMIENTOS Y NORMATIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EN ESPECIAL LA NORMA DE ORDENACIÓN 8, QUE SE REFIERE A LA INTENSIDAD Y FORMAS DE APROVECHAMIENTO DE DICHA ÁREA...” (sic).* -----

2.- Con fecha veinte 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/379/2023, la cual fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por Mónica Monter Tolentino, 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 veintiocho de abril de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2514/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- Con fecha cinco de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], en su calidad de copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios 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; recurso, al cual le recayó proveído de fecha diez del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de sus representados, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la persona indicada, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

4.- El día treinta 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 de la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios 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.

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 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 y 138 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 Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

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 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:

Se constituyó en el domicilio citado en la orden de visita, cerciorada de ser el correcto por corroborarla con la nomenclatura oficial y por coincidir con la fotografía inserta en la orden, me identifiqué y expliqué el motivo de mi presencia, entregué original de orden de visita y copia de derechos y obligaciones, acto seguido me permitieron el acceso y realicé un recorrido. Respecto al objeto y alcance de la orden de visita hago constar lo siguiente: 1. Se trata de un inmueble que consta de planta baja, siete niveles y dos sótanos, del primer al séptimo nivel se advierten viviendas y en planta baja y los dos sótanos se observa estacionamiento cuentan con elevador y escaleras y elevadores para acceder a los sótanos. 2. Al momento no advierto ningún tipo de trabajo constructivo, ampliación, instalación, modificación en las áreas comunes y a simple vista no se advierten trabajos en los interiores. 3. El aprovechamiento observado al interior es de habitacional. 4. Es un edificio de planta baja, siete niveles y en el área de azotea no hay edificación ya que desde el exterior no se observa. 5. Al momento se observan siete viviendas. 6. La superficie de las viviendas no se puede determinar toda vez que no me permiten el acceso a las viviendas pero hay una por nivel. 7. El edificio cuenta con dos sótanos. 8. No cuenta con semisótano. 9. La superficie construida de planta baja de banqueta es de 269 m<sup>2</sup>, (doscientos, sesenta y ocho metros



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

cuadrados) 10.- Las mediciones siguientes: a) La superficie del predio es de 134 m<sup>2</sup> (ciento treinta y cuatro metros cuadrados) b) la superficie de construcción es de 1072 m<sup>2</sup> (mil setenta y dos metros cuadrados) sobre nivel de banqueta c) No se advierte área libre, d) la superficie de desplante es de 134 m<sup>2</sup> (ciento treinta y cuatro metros cuadrados) e) La altura del inmueble es de 21 m (veintiuno metros) f) La altura de entresida es en planta baja 3.65 m (tres punto sesenta y cinco metros) y en los niveles superiores es de 2.48 m (dos punto cuarenta y ocho metros) g) Superficie construida a partir de nivel de banqueta es de 1072 m<sup>2</sup> (mil setenta y dos metros cuadrados) 11 No puedo describir este punto toda vez que no tengo acceso al nivel de azotea o roof garden, solo advierto un tipo tapial de madera en el cubo de la escalera y esto me permite el acceso a dicha área. 12 El inmueble se encuentra entre las calles de Mexicali y Campeche siendo Mexicali la esquina más próxima a una distancia de 15 m (quince metros) 13 El inmueble cuenta con un solo frente y este mide 7.66 m (siete punto sesenta y seis metros) La. Ponchos A. B y C exhibe copias simples de los documentos descritos en el área de documentación - Conste A.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble de uso habitacional con siete (7) viviendas, constituido de dos sótanos, planta baja y siete (7) niveles superiores, en el que al momento no pudo advertir trabajos de construcción, ampliación, instalación y/o modificación en las áreas comunes, señalando además que no se le permitió el acceso a los interiores de las viviendas ni al área de azotea, por lo que no pudo determinar si hay trabajos o edificaciones en los mismos.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos:

Copia simple de Certificado  
 Único de zonificación de uso del suelo folio 10  
 SEDU31-15/7EED/14, de fecha 18 de noviembre de 2014,  
 para el domicilio que nos ocupa Exhibe copia  
 simple de constancia de alineamiento y/o número  
 oficial, con número 1240 para el domicilio que  
 nos ocupa de fecha 18/08/2014 exhibe copia  
 simple de oficio con Asunto: Dictamen Técnico  
 en A.C.P. de fecha 5 de noviembre de 2014,  
 con número SEDUVIL/SDAU/DPCU/2380/2014,  
 para el domicilio que nos ocupa.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023**

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.* -----

En este sentido, por lo que toca a las documentales consistentes en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 88431-151ZEED14, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número 1210, de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce y el oficio SEDUVI/CGDAV/DPCU/2380/2014, de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce exhibidos en copia simple al momento de la diligencia, es de señalar que si bien fueron presentados durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.** -----

*"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

*carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...*

(Énfasis añadido)

II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente:

*"2. Al momento no advierto ningún tipo de trabajo constructivo, ampliación, instalación, modificación, en las áreas comunes y a simple vista no se advierten trabajos en los interiores. 3. El aprovechamiento observado al interior es de habitacional. 4. Es un edificio de planta baja, siete niveles y en el área de azotea no se tuvo acceso por lo que no puedo determinar si hay edificación ya que desde el exterior no se observa... 11. No puedo describir este punto toda vez que no tengo acceso al nivel de azotea o roof garden, solo advierto un tipo tapial de madera en el cubo de la escalera y este no permite el acceso a dicha área..." (SIC)*

De conformidad con lo asentado en el acta de visita, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación no desarrolló en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación puesto que no tuvo acceso al nivel de azotea y en consecuencia no pormenorizó el numeral once en el que se le solicitó describiera de manera específica si en el nivel de azotea o roof garden del inmueble visitado se observa desplante de algún cuerpo constructivo y/o techumbre, la ubicación y características del mismo, así como su aprovechamiento y superficie construida; lo cual es el objeto del presente procedimiento en atención a la solicitud de visita de verificación por parte de la Agente del Ministerio Público adscrita a la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana.

Expuesto lo anterior, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, del 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.

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, de las pruebas aportadas y los alegatos presentados, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

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, 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 el contenido de la presente resolución a los ciudadanos

[Redacted] copropietarios del inmueble visitado, a través del ciudadano [Redacted]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/379/2023

[REDACTED] en su carácter de copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios o a través de la ciudadana [REDACTED] 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 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. -----  
-----

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA