Expediente: INVEACDMX/OV/DU/906/2023

En la Ciudad de México, quince de diciembre de dos mil veintitrés. ----------
---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ensenada, número setenta y uno (71), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes: ---
---

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

1.- El día cuatro de octubre de dos mil veintitrés, 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 Marisa Angelina Portales Rioseco, 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día once de octubre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6188/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

2.- En fecha veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] mediante el cual realizó observaciones y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintitrés, mediante el cual se previno por una sola vez al promovente para que acreditara fehacientemente su interés en el procedimiento en que se actúa, toda vez que la documental con la que pretendió hacerlo fue exhibida en copia simple, apercibiéndole para que en caso de no desahogar dicha prevención, su escrito se tendrá por no presentado. ----------
---

3.- Posteriormente, el siete de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] mediante el cual desahogó la prevención señalada en el párrafo anterior; recayendole acuerdo de fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, teniéndole por reconocida su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y por señaladas personas para desahogar la audiencia de ley, se impongan de autos, reciban notificaciones y promuevan todo tipo de recursos, indicando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por exhibidas y admitidas diversas pruebas. ----------
---

4.- Seguida la secuela procesal, el día uno de diciembre de dos mil veintitrés se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas, teniendo por formulados alegatos de manera verbal 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: ----------
---

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/906/2023

----------**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 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el quince de septiembre del dos mil, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 de las actas 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:----------

---

1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN YA TERMINADO Y PARCIALMENTE HABITADOS[2] AL MOMENTO, CUENTA CON UN SEMISOTANO, CON TRES ELEVADORES PARA VEHICULOS, PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTEN SEIS DEPARTAMENTOS, ALGUNOS YA OCUPADOS. NO SE TUVO ACCESO AL NIVEL DE AZOTEA, TODA VEZ QUE LE PERTENECE AL PENT-HOUSE DEL INMUEBLE, 2.- SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA, YA TERMINADA Y PARCIALMENTE HABITADA AL MOMENTO; 3.- EL PROCEDIMIENTO OBSERVADO DE INTERIOR ES DE USO HABITACIONAL (DEPARTAMENTOS); 4.- EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO (05); 5.- NÚMERO DE INMUEBLES CONSTRUIDAS SON 6 (SEIS); 6.- LA SUPERFICIE DE LAS INMUEBLES NO ES POSIBLE CORROBORAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO A ELLAS DADO QUE ALGUNAS YA FUERON ENTREGADAS Y OTRAS YA ESTAN HABITADAS AL MOMENTO; 7.- a) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 190 (CIENTO NOVENTA) METROS CUADRADOS; b) NO CUENTA CON AREA LIBRE; c) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 190 (CIENTO NOVENTA) METROS CUADRADOS — ; d) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 950 (NOVECIENTOS CINCUENTA) METROS CUADRADOS; e) NO CUENTA; f) CUENTA CON UN SEMISOTANO ASÍ COMO UNA SUPERFICIE ABAJO DE ESTE PARA LOS ELEVADORES CON LOS QUE CUENTA EL SEMISOTANO (TRES) PARA DOS VEHICULOS CADA UNO DE ELLOS CON UNA PROFUNDIDAD MAYOR SUPERFICIE DE 2.7 (DOS PUNTO SIETE) METROS Y A LA CUAL NO SE TIENE ACCESO PARA MEDIR SU SUPERFICIE TOTAL; g) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 190 (CIENTO NOVENTA) METROS CUADRADOS, SIN CONTAR HUECO ELEVADORES; 8.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE CORROBORAR DADO QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN YA TERMINADA; 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE MEXICALI Y ALFONSO REYES, LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA QUE ES CON LA CALLE ALFONSO REYES ES DE 30 (TREINTA) METROS LINEALES, 10.- EL FRENTE DEL INMUEBLE CUENTA CON 8.18 (OCHO PUNTO OCHO) METROS LINEALES. SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR. CONSTE

De lo anterior se desprende que la persona especializada en funciones de verificación, de manera medular señaló que se trata de un inmueble en el que se observa una obra nueva ya terminada constituida de semisótano, planta baja y cuatro niveles superiores, es decir, cinco niveles sobre nivel de banqueta, sin tener por señalada la altura del semisótano, así como tampoco tuvo acceso al nivel de azotea, toda vez que le pertenece al pent-house.----------

---

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la

orden de visita de verificación. ----------

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, en este punto es oportuno retomar lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita, que se transcribe para pronta referencia: ----------

---

"…no se tuvo acceso al nivel de azotea toda vez que le partencia al pent-house del inmueble; 2. Se trata de una obra nueva, ya terminada y parcialmente habitada…4.El número de niveles sobre nivel de banqueta es de cinco (05)…6. Las superficies de la viviendas no es posible corroborar toda vez que no se tuvo acceso a ellas dado que algunas ya fueron entregadas y otras están habitadas al momento … " (Sic). ----------

---

Así pues, toda vez que de los datos asentados en el acta de visita de verificación no es posible obtener la altura total del inmueble visitado, así como la del semisótano, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes para determinar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones en materia de desarrollo urbano, en lo relativo a la altura y niveles permitidos para el inmueble visitado. ----------

---

Por otro lado, vistas las superficies relativas al área libre y desplante en relación con la superficie total del predio asentadas en el acta de visita, y toda vez que la persona especializada en funciones de verificación no tuvo acceso a las viviendas ni a la azotea, esta autoridad se encuentra imposibilitada para realizar una objetiva calificación del acta antes referida; por lo tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. ----------

---

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, así como de las pruebas exhibidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, 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 a continuación se cita, 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, fracción II 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, 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.----------

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/906/2023

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [redacted] por medio de su representante legal el ciudadano [redacted] o a través de los ciudadanos [redacted] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted] número [redacted] despacho [redacted] colonia [redacted], demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México.----------
---

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de 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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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.----------
---

Elaboró
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ