



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

En la Ciudad de México, a dos de febrero de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera Federal México Toluca, número mil quinientos treinta y cinco (1535), colonia Cooperativa Palo Alto, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil ciento diez (05110), Ciudad de México; identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió la 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 veintiocho del mismo mes y año, por Marisa Angelina Portales Rioseco, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el uno de diciembre de dos mil veintitrés, mediante el número de oficio identificado como INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7160/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El once de diciembre del año próximo pasado, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como [REDACTED] de las personas morales denominadas [REDACTED] y [REDACTED], ambas [REDACTED], a quienes refiere como [REDACTED] respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró 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 catorce de diciembre de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito referido, por reconocido la personalidad del ocursoante y el interés de sus representadas en el procedimiento en que se actúa, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. 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 ofrecida y admitida la prueba señalada. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, 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] teniéndose por desahogada las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera escrita, 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/1063/2023

-----**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 Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, 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 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCORADA DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR ASÍ SEÑALARLO NOMENCLATURA Y PLACAS OFICIALES Y POR COINCIDIR SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS CON LAS DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN. CONFORME AL ALCANCE DE LA PRESENTE, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE EL CUAL ALBERGA DOS TORRES ESPEJO, LAS CUALES CONSTAN DE PLANTA BAJA, CUARENTA Y CUATRO PISOS SUPERIORES. EN LA AZOTEA SE ADVIERTEN LOS CUARTOS DE MAQUINAS PARA LOS ELEVADORES. AMBAS TORRES SE ENCUENTRAN YA CONCLUIDAS EN SU EDIFICACIÓN Y CON USO HABITACIONAL. UNA DE ELLAS SIN OCUPAR AL MOMENTO Y EN LA OTRA YA SE ADVIERTEN DEPARTAMENTOS OCUPADOS, TAMBIÉN SE APRECIA EN CADA TORRE: CAFETERÍA, PISCINA, GIMNASIO, SALÓN DE BELLEZA, TERRAZA, ÁREA DE ASADORES, LUDOTECA, CLUB SOCIAL, ÁREA DE JUEGOS INFANTILES AL AIRE LIBRE Y ÁREA PARA MASCOTAS. SE ADVIERTE UNA TERCERA EDIFICACIÓN, EN ETAPA DE ACABADOS, LA CUAL SE ENCUENTRA EDIFICADA EN PLANTA BAJA Y DIEZ NIVELES SUPERIORES, OBSERVANDO QUE EL USO QUE SE LE DARÁ SERÁ EL DE OFICINAS, AÚN SIN OCUPAR Y SE ADVIERTEN AL MOMENTO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DEL MURO PERIMETRAL Y LA PREPARACIÓN PARA UN FIRME DE CONCRETO, CONTIGUO A DICHO MURO; CABE HACER MENCIÓN QUE CUENTAN CON ACCESO PEATONAL AL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 1545 DE LA CARRETERA MÉXICO TOLUCA, ENCONTRÁNDOSE DICHO INMUEBLE CON UNA OBRA EN PROCESO, CON MANIFESTACIÓN DE OBRA A LA VISTA POR PARTE DE LA EMPRESA AGWA BOSQUES DEL PARQUE; 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO ES: EN LAS DOS TORRES ESPEJO, HABITACIONAL Y EN EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO, EL USO DE OFICINAS AÚN SIN OCUPAR; 3.- A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 5698.30 (CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA) METROS CUADRADOS , B) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 2,425.12 (DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PUNTO DOCE) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 3,273.18 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO DIECIOCHO) METROS CUADRADOS EN TRES DIFERENTES CUERPOS CONSTRUCTIVOS, D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 96,343.74 (NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS, E) EL NÚMERO DE SÓTANOS DESTINADO PARA LAS DOS TORRES ES DE OCHO Y EN EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE SEIS, F) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SEMISOTANOS, G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 44,431.68 (CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO SESENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS, H) EL ÁREA DE RESTRICCIÓN ADVERTIDA AL FRENTE DEL PREDIO ES DE 10.5 (DIEZ PUNTO CINCO) POR 64.75 (SESENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO) METROS DANDO UN TOTAL DE 679.87 (SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y SIETE) METROS CUADRADOS. I) , LA LATERAL IZQUIERDA VIENDO DE FRENTE EL PREDIO ES DE 3.94 (TRES PUNTO NOVENTA Y CUATRO) POR 105 (CIENTO CINCO) DANDO UN TOTAL DE 413.70 (CUATROCIENTOS TRECE PUNTO SETENTA) METROS CUADRADOS, DEL LADO DERECHO VIENDO DE FRENTE EL PREDIO ES DE 4.55 (CUATRO PUNTO CINCUENTA Y CINCO) POR 100 (CIEN), DANDO UN TOTAL DE 455 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO) METROS CUADRADOS Y EN LA PARTE POSTERIOR SE ADVIERTE UNA RESTRICCIÓN DE 18. 75 (DIECIOCHO PUNTO SETENTA Y CINCO) POR 65.5 (SESENTA Y CINCO PUNTO CINCO), DANDO UN TOTAL DE 1,228.13 (MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO TRECE) METROS CUADRADOS, 4.- EL NÚMERO DE CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL INTERIOR DEL PREDIO ES DE TRES; 5.- LAS DOS TORRES DE DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN UBICADAS AL FONDO DEL PREDIO Y EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO SE UBICA AL FRENTE DEL LADO IZQUIERDO DEL PREDIO; 6.- LAS DOS TORRES DE DEPARTAMENTOS CONSTAN DE PLANTA BAJA, CUARENTA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES Y EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTA DE PLANTA BAJA Y DIEZ NIVELES SUPERIORES; 7.- J) AMBAS TORRES PRESENTAN LA MISMA SUPERFICIE DE DESPLANTE QUE ES DE 926.59 (NOVECIENTOS VEINTISÉIS PUNTO CINCUENTA Y NUEVE) METROS CUADRADOS , MIENTRAS QUE EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 1,420 (MIL CUATROCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS, K) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA DE CADA TORRE Y LA CUAL ES LA MISMA YA QUE SE TRATA DE TORRES ESPEJO, ES DE 40,361.87 (CUARENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y SIETE) METROS CUADRADOS, LA SUPERFICIE DEL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 15,620 (QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS, L) EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR TORRE ES DE 214 (DOSCIENTAS CATORCE), M) LOS DEPARTAMENTOS VAN DESDE LOS 38 (TREINTA Y OCHO) METROS CUADRADOS HASTA LOS 200 (DOSCIENTOS) METROS CUADRADOS, N) LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS ES DE 4.95 (CUATRO PUNTO NOVENTA Y CINCO) METROS EN PLANTA BAJA, DE LOS NIVELES UNO AL CUARENTA Y UNO, ES DE 3.18 (TRES PUNTO DIECIOCHO) METROS Y DE LOS NIVELES 42 AL 45, ES DE 3.6 (TRES PUNTO SEIS) METROS EN EL CASO DE LAS TORRES Y DE 5.75 (CINCO PUNTO SETENTA Y CINCO) METROS EN PLANTA BAJA Y 4 (CUATRO) METROS EN SUS NIVELES SUPERIORES, EN EL CASO DEL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO. 8.- EL PREDIO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE FRENTE DE 64.75 (SESENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO) METROS LINEALES. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE, REFERENTE A LA DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA: A.- I,II, Y III; B.- C.- Y D.- EL VISITADO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO.SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble que contempla 3 cuerpos constructivos, 2 de ellos conformados de planta baja a doble altura y 44 niveles superiores, cuya azotea contaba con cuartos de máquinas para elevadores, refiriendo que dichas torres se encontraban concluidas, una de ellas destinada al uso habitacional y la otra sin ocupar al momento de la diligencia, asimismo constató en ambas torres la existencia de cafetería, piscina, gimnasio, salón de belleza, terraza, área de asadores, ludoteca, club social, área de juegos infantiles al aire libre y área para mascotas; por otro lado, asentó que la tercer torre se hallaba en etapa de acabados, edificada en planta baja a doble altura y diez niveles superiores, la cual al momento de la práctica administrativa se encontraba sin ocupar, sin embargo indicó que su uso destinado será el de "oficinas", también, advirtió en dicha torre trabajos de construcción del muro perimetral y la preparación para un firme de concreto, contiguo al citado muro; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	5,698.30 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA	TORRE 1: 40,361.87 m² TORRE 2: 40,361.87 m² TORRE 3: 15,620 m² TOTAL: 93,343.74 m²
SUPERFICIE DE DESPLANTE	TORRE 1: 926.59 m² TORRE 2: 926.59 m² TORRE 3: 1,420 m² TOTAL: 3,273.18 m²
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	2,425.12 m ²
ALTURA ENTRE PISOS	TORRE 1 Y 2: PB: 4.95 m, NIVEL 1 AL 41: 3.18 m, NIVEL 42 AL 45: 3.6 m TORRE 3: PB: 5.75 m, NIVEL 1 AL 10: 4 m
SÓTANO	TORRE 1: 8 TORRE 2: 8 TORRE 3: 6
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA	44,431.68 m ²
NIVELES	TORRE 1: 46 TORRE 2: 46 TORRE 3: 12 (PB A DOBLE ALTURA)

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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el once de diciembre de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Manifestaciones que en lo particular se direccionan a establecer que la superficie total del inmueble de mérito corresponde a nueve mil trescientos noventa y uno punto ochenta metros cuadrados (9,391.80 m²), de conformidad con el instrumento notarial cuarenta y seis mil cuatrocientos cuatro (46,404), entre otras, y no, la observada por la persona especializada en funciones de verificación, quien advirtió una superficie total del predio de cinco mil seiscientos noventa y ocho punto treinta metros cuadrados (5,698.30 m²); consecuentemente, tal vertiente será motivo de estudio en párrafos subsecuentes.

Por otra parte, los alegatos presentados de forma escrita por la persona visitada, se advierte que medularmente reitera las manifestaciones realizadas en el escrito de observaciones previamente aludido; no existiendo argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno.

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

1.- Copia certificada por Notario Público de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio V2/CANO/077/23, fecha de expedición dos de marzo de dos mil veintitrés a favor del inmueble que nos ocupa, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por Notario Público del instrumento notarial cuarenta y seis mil cuatrocientos cuatro (46,404), pasado ante la fe del Notario Público doscientos cuarenta y seis (246) del entonces Distrito Federal, que contiene entre otros actos, la escritura de propiedad del inmueble objeto del presente procedimiento, del que se advierte que la superficie del predio visitado es de nueve mil trescientos noventa y uno punto ochenta metros cuadrados (9,391.80 m²), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Copia certificada por Notario Público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57421-151HEOS16, de fecha de expedición treinta de agosto de dos mil dieciséis, respecto del inmueble visitado, de la que se desprende que la superficie del predio visitado corresponde a nueve mil trescientos noventa y uno punto ochenta metros cuadrados (9,391.80 m²), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por Notario Público de la segunda prórroga del Registro de Manifestación Tipo "C", número 04/PMC/C/058/22/05, con vigencia del cinco de noviembre de dos mil veintidós al cinco de noviembre de dos mil veinticinco, folio V1-P/011/22, para el inmueble verificado, de la que se desprende que la superficie del predio visitado es de nueve mil trescientos noventa y uno punto ochenta metros cuadrados (9,391.80 m²), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se continúa con la calificación del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, con un orden distinto al propuesto.-----

Así las cosas, toda vez que de la visita de verificación se advierte que la persona especializada en funciones de verificación constató que la superficie total del predio es de cinco mil seiscientos noventa y ocho punto treinta metros cuadrados (5,698.30 m²), y considerando que de las probanzas aportadas por la persona visitada en el procedimiento en el que se actúa, consistentes en el instrumento notarial cuarenta y seis mil cuatrocientos cuatro (46,404), pasado ante la fe del Notario Público doscientos cuarenta y seis (246) del entonces Distrito Federal, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57421-151HEOS16, de fecha de expedición treinta de agosto de dos mil dieciséis y la segunda prórroga del Registro de Manifestación Tipo "C", número 04/PMC/C/058/22/05, con vigencia del cinco de noviembre de dos mil veintidós al cinco de noviembre de dos mil veinticinco, folio V1-P/011/22, entre diversas cosas, se advierte que la superficie del predio visitado es de nueve mil trescientos noventa y uno punto ochenta metros cuadrados (9,391.80 m²), resultando evidente que existe una discrepancia entre lo observado por dicho personal y los parámetros establecidos en las instrumentales de cuenta; en consecuencia, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera objetiva del cumplimiento o en su

5



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

caso, incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, particularmente por lo que respecta a la observancia de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción de manera individual y de forma conjunta respecto a los cuerpos constructivos que componen el inmueble visitado; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

Por otro lado, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el catorce de noviembre de dos mil veintitrés, 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 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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1063/2023

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 del presente fallo a las personas morales denominadas [REDACTED] y "[REDACTED]", ambas [REDACTED], por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED], o bien, 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 domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], [REDACTED], Ciudad de México.-----

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.- 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 por duplicado al calce 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ