Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1012/2024

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/008/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle San Antonio Abad, número cincuenta y ocho (58), colonia Tránsito, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ochocientos veinte (06820), Ciudad de México; dictada en autos del expediente que nos ocupa, y; ----------

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

1.- El veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro, 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 veintinueve del mismo mes y año, por Paula Carrizosa Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando 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 mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6201/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, el treinta y uno de octubre del año en curso. --------

2.- El catorce de noviembre de dos mil veinticuatro, se dictó **acuerdo de preclusión**, mediante el cual, se hizo constar que del treinta de octubre al trece de noviembre de dos mil veinticuatro; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento en cita.. ----------

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:----------

----------**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 Bis, 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, 12, 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, 37, 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, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal 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 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, 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 analisis 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: ----------

---

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, PREVIO CITATORIO DEJADO EN ACCESO PRINCIPAL EL DÍA DE AYER 28 DE OCTUBRE DE 2024, PARA SER ATENDIDA EN ESTA FECHA Y HORA, PARA SOLICITAR LA PRESENCIA DE C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO O PERSONA PROPIETARIA O POSEEDORA O TITULAR U OCUPANTE O DEPENDIENTE O ENCARGADO O RESPONSABLE O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIN EMBARGO AL NADIE ATENDER LA PRESENTE DILIGENCIA ESTÁ SE EJECUTA DESDE EL EXTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DISTRITO FEDERAL VIGENTE. POR NO TENER ACCESO AL INMUEBLE SE DESAHOGA DESDE EL EXTERIOR EL OBJETO Y ALCANCE :1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE RECIENTE CREACIÓN AL MOMENTO OBSERVANDO DESDE EL EXTERIOR QUE ESTÁ TOTALMENTE TERMINADO, CONSTITUIDO POR SEMISÓTANO Y OCHO NIVELES SUPERIORES CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL SOBRE AVENIDA SAN ANTONIO ABAD, Y NÚMERO OFICIAL VISIBLE, (58) EL CUAL SE OBSERVA PARCIALMENTE HABITADO CON PUBLICIDAD DE "QUIERO CASA" SAN ANTONIO, ÚLTIMOS DEPARTAMENTOS " EL CUAL APARENTEMENTE ES DE USO HABITACIONAL, CON FACHADA EN COLOR BEIGE Y GRIS, ADEMÁS SE PUEDE ADVERTIR DESDE EL EXTERIOR QUE DICHO DESARROLLO CONSTA DE ALMENOS DOS TORRES .2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN). AL MOMENTO DE LA PRESENTE Y TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE Y NO ES POSIBLE INGRESAR AL INMUEBLE DESDE EL EXTERIOR NO SE OBSERVAN SE LLEVEN A CABO NINGÚN TIPO DE TRABAJO MENCIONADOS EN ESTE PUNTO 3.- APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE USO HABITACIONAL TODA VEZ QUE ES UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE RECIENTE CREACIÓN TERMINADO AL MOMENTO SIN OBSERVAR TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN MODIFICACIÓN Y /O INSTALACIÓN.ACABADOS. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. SE OBSERVAN AL MOMENTO UN SEMISÓTANO Y OCHO NIVELES SUPERIORES. 5.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DEVIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO.6.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. E)LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR AL NO TENER ACCESO. F) LA ALTURA DE ENTRE PISOS EN PLANTA BAJA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO.G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. H) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO, DESDE EL EXTERIOR SE PUEDE ADVERTIR LA ENTRADA VEHICULAR A UN SEMI SÓTANO, NO SE PUEDE DETERMINAR LA TOTALIDAD DE SEMISÓTANO Y/O SÓTANOS YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE. I) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. SE ADVIERTE LA ENTRADA A UN SEMISÓTANO CON ENTRADA VEHICULAR DESDE EL EXTERIOR Y LA ALTURA DEL NIVEL DE BANQUETA AL LECHO BAJO DE LOZA DE SEMI SÓTANO ES DE 1.20 (UNO PUNTO VEINTE) METROS LINEALES . J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE PARA OBSERVAR SI CUENTA CON SÓTANOS. 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA. AL MOMENTO Y DESDE EL EXTERIOR NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE OBRA AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y EN LAS COLINDANCIAS. 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE FERNANDO DE ALVA IXTLILXÓCHITL Y CERRADA FRAY SERVANDO SIENDO ÉSTA ÚLTIMA CON LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 2.6 (DOS PUNTOS SEIS) METROS LINEALES DE DISTANCIA. 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE CUENTA CON 25 (VEINTICINCO)METROS LINEALES DE FRENTE.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN B.- NO EXHIBEN CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DECONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DEOBRA EJECUTADA Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL , EMITIDO POR LASECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓNPATRIMONIAL. D.- NO EXHIBEN AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL DEANTROPOLOGÍA E HISTORIA.----------

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observó desde el exterior un inmueble de reciente creación, totalmente terminado, constituido por semisótano y ocho (8) niveles superiores, con acceso vehicular y peatonal sobre Avenida San Antonio Abad, parcialmente habitado, con publicidad "QUIERO CASA" SAN ANTONIO ÚLTIMOS DEPARTAMENTOS"; con aparente uso habitacional, fachada color beige, y desde el exterior, pudo advertir, que dicho desarrollo consta de al menos dos (2) torres; no obstante, al no tener acceso al inmueble no pudo constatar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción requeridas en el alcance de la visita de verificación.

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 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, 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.- Considerando que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita de verificación administrativa desde el exterior del inmueble en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en el que observó que se trata de un inmueble constituido por semisótano y ocho (8) niveles superiores; sin poder constatar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, requeridas en el alcance de la visita de verificación; esta autoridad no cuenta con elementos que permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y por lo tanto, determinar el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita; en consecuencia, 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. ----------

CUARTO.- Asimismo, 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 al ciudadano Eduardo Miguel Salazar Soto, en su carácter de Interesado y/o a persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble verificado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle San Antonio Abad, número cincuenta y ocho (58), colonia Tránsito, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ochocientos veinte (06820), 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 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. MARÍA MARISOL LADINO