



Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/008/2022 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 dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Avenida México, número treinta y tres (33), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, y:

RESULTANDO

1.- Con fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por Erick Cuatecontzi Correa, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5256/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro.

2.- El siete de octubre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día veinte de septiembre al cuatro de octubre 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 los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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, 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 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 bis de la Ley de 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 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA O TITULAR O POSEEDOR O OCUPANTE O DEPENDIENTE O ENCARGADO DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA A LA QUE LE EXPLICÓ CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA. EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: INMUEBLE PREEXISTENTE, DE FACHADA COLOR BLANCO Y PORTÓN DE HERRERÍA COLOR GRIS. AL INTERIOR SE DISTINGUEN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS COMUNICADOS POR UN PATIO CENTRAL. EL PRIMERO, UBICADO EN EL EXTREMO ORIENTE, Y ÚNICO QUE COLINDA CON FACHADA. ESTÁ CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR EN EL QUE SE DISTINGUEN DOS UNIDADES PRIVATIVAS POR NIVEL, EXCEPTUANDO EL ÚLTIMO NIVEL (CUARTO NIVEL). EN EL ÚLTIMO PISO (CUARTO NIVEL) ÚNICAMENTE SE ADVIERTE DE UN DEPARTAMENTO SEÑALAZADO COMO PENT HOUSE, SIN EMBARGO NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR. EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO SE UBICA AL FONDO DEL PREDIO, EN SU COLINDANCIA PONIENTE; ESTÁ CONFORMADO POR PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. EN SU PLANTA BAJA SE ADVIERTEN SEIS ACCESORIAS, CINCO DE ELLAS CERRADAS CON CORTINAS METÁLICAS PLEGABLES. EN LA ÚNICA QUE SE ENCUENTRA ABIERTA SE ADVIERTE UN VEHÍCULO ESTACIONADO AL INTERIOR. LOS NIVELES DOS Y TRES DE DICHO INMUEBLE CORRESPONDEN A LOS CUARTOS DE SERVICIO Y UN ÁREA DE PERNOCTA DEL PERSONAL DE VIGILANCIA. EL RECORRIDO SE LLEVA A CABO POR LAS ÁREAS COMUNES DEL INMUEBLE EN LAS QUE NO SE ADVIERTEN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS NI DE RECIENTE EJECUCIÓN; NO OBSTANTE, AL CONSTITUIR UNIDADES PRIVATIVAS INDEPENDIENTES, NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DE LOS DEPARTAMENTOS. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN) EN SU CASO, INTERVENCIÓNES DE RECIENTE CREACIÓN: NO SE OBSERVAN TRABAJOS RELACIONADOS CON DICHO PUNTO EN LAS ÁREAS COMUNES DEL INMUEBLE 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA: CONSTA DE DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS. EL UBICADO HACIA EL ORIENTE Y COLINDANTE A FACHADA ES DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES. EL UBICADO AL PONIENTE ESTÁ CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 5. EL NÚMERO DE VIVIENDAS: SE DISTINGUEN 9 (NUEVE) UNIDADES PRIVATIVAS 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: NO ES POSIBLE DETERMINARLAS DEBIDO A QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DE LAS MISMAS 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: [REDACTED] (CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: NO ES POSIBLE DETERMINARLA DEBIDO A QUE NO SE EXHIBE EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 102.0M² (CIENTO DOS METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 363.0M² (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) E) SUPERFICIE TOTAL DE LAS INTERVENCIÓNES EJECUTADAS (EN SU CASO, DE RECIENTE CREACIÓN): NO SE ADVIERTEN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN EJECUCIÓN NI DE RECIENTE CREACIÓN. F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 15.0 MTS (QUINCE METROS) G) ALTURA DE ENTREPISOS: 2.80 MTS (DOS PUNTO OCHENTA METROS) 8. SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL INMUEBLE VISITADO, INDICAR SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES: NO ADVIERTO ÁREAS DE RESTRICCIÓN, ES DECIR, EL DESPLANTE DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CORRESPONDEN CON LA PERIMETRAL DEL PREDIO 9.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/840/2024

DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES: NO SE ADVIERTEN PROTECCIONES A COLINDANCIAS, SIN EMBARGO, NO SE OBSERVAN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN LAS ÁREAS COMUNES DEL INMUEBLE. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: SE UBICA ENTRE [REDACTED] ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 30.0 MTS (TREINTA METROS) DE DISTANCIA 11. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA VIALIDAD O VIALIDADES: CUENTA CON UN SOLO FRENTE DE 15.0MTS (QUINCE METROS) DE LONGITUD EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C, Y D QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADA EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA RESPECTIVAMENTE, NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble preexistente de fachada color blanco y portón de herrería color gris, en dónde al interior se distinguen dos cuerpos constructivos comunicados por un patio central, el primero ubicado en el extremo oriente constituido de planta baja y cuatro niveles, de uso habitacional plurifamiliar, distinguiendo dos unidades privativas por nivel y el último nivel únicamente un departamento señalado como pent house, sin tener acceso a los mismos, el segundo cuerpo constructivo se ubicó al fondo del predio en su colindancia poniente, conformado por planta baja y dos niveles, en la planta baja advirtió seis accesorias de las cuales cinco cerradas con cortinas metálicas plegables, en la única que se encontró abierta observó un vehículo estacionado al interior, en los niveles dos y tres corresponde a los cuartos de servicio y un área de pernocta del personal de vigilancia, el recorrido se llevó a cabo por la áreas comunes, con una altura de quince metros lineales (15 m), misma que se determino empleando telémetro laser digital marca bosh GLM150.

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, 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.- Considerando que la persona especializada en funciones de verificación no advirtió la ejecución de algún trabajo de intervención o de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado; esta autoridad 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/840/2024

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 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.- 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 a la persona [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.

ELABORÓ:
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.