



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

En la Ciudad de México, a veintiuno de abril de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Bajío, Número 362 (trescientos sesenta y dos), Colonia Hipódromo, Código Postal 06100 (seis mil cien), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/559/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha trece de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/504/2020, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal del [REDACTED]

mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintisiete del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte. -----

4.- Mediante proveído de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día siete de abril de dos mil veintiuno, a las trece horas. -----

5.- El día siete de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como [REDACTED]

[REDACTED] asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase 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 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la hoy Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

debidamente fundada y motivada 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, BAJO 362, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, POR ASÍ CORROBORARLO EN PLACAS OFICIALES, NÚMERO OFICIAL Y CORROBORARLO EL VISITADO, SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA, EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI VISITA, MOTIVO DE VIDEOFILMACIÓN, HAGO RECORRIDO Y OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DONDE OBSERVO OBRA EN PROCESO CONSTA DE 3 NIVELES, OBSERVO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ESTRUCTURA DEL 4TO NIVEL, BAJO NIVEL DE BANQUETA OBSERVO SEMISOTANO Y 2 SÓTANOS. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO; 2.- NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR; 3.- SE OBSERVAN 3 NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO; 4.- POR LA ETAPA DE LA OBRA NO PUEDO DETERMINAR VIVIENDAS, 5.- POR LA ETAPA DE LA OBRA NO SE PUEDE DETERMINAR; 6.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 400M2 (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1627 M2 (MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS), C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 87M2 (OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 313M2 (TRECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS), E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 12M (DOCE METROS); F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL BANQUETA ES DE 939 M2(NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), 7.- LAS ENTRECALLES SON AV INSURGENTES Y NUEVO LEÓN SIENDO LA MAS CERCANA A 50 M; 8.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE ES DE 13.50 M. 9.- AL MOMENTO OBSERVO UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ESTRUCTURA DEL 4TO NIVEL A) EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN LA MODALIDAD DEL PUNTO I, DESCRITO EN APARTADO DOCUMENTAL, B) EXHIBE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) EXHIBE DICTAMEN EMITIDO POR SEDUVI, DESCRITOS EN APARTADO DOCUMENTAL.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en proceso, constituida por 2 (dos) sótanos, 1 (un) semisótano y 3 (tres) niveles contados a partir de nivel de banqueta con estructura para el cuarto nivel, sin poder determinar el número de viviendas por el estado de la obra, con las superficies siguientes: total del predio 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados), construcción 1,627 m² (mil seiscientos veintisiete metros cuadrados), área libre 87.00 m² (ochenta y siete metros cuadrados), desplante 313 m² (trescientos trece metros cuadrados), altura del inmueble 12 m (doce metros lineales) y construcción a partir del nivel de banqueta 939 m² (novecientos treinta y nueve metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro marca Bosch modelo GLM 150 profesional, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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".-----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:-----

VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE 1 AÑO, FOLIO 43078-151FLXO19, PARA DOMICILIO EN COMENTO, ZONIFICACIÓN HO/24W20.
II.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 000764, PARA DOMICILIO EN COMENTO..
III.- DICTAMEN TÉCNICO EN MATERIA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, SEDUVUCGDAU/DPCU/1683/2017 PARA EL DOMICILIO EN COMENTO..

En ese sentido, esta Autoridad al advertir que las documentales exhibida a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"[...] Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, 30, 31 y demás aplicables del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal, vengo a manifestar mis observaciones respecto del resultado de la visita de verificación realizada el 14 de febrero del 2020, en el inmueble ubicado en calle Bajío número 362, colonia Hipódromo en la alcaldía Cuauhtémoc, así mismo, ofrezco pruebas con las que quedará acreditado que se cumple con todas las disposiciones y obligaciones que señalan las leyes y reglamentos aplicables [...]"

En el predio ubicado en la calle Bajío número 362, Colonia Hipódromo, en la alcaldía Cuauhtémoc, entre las avenidas Insurgentes Sur y Nuevo León, se construye un edificio de 8 niveles de los cuales 7 de ellos serán para uso de oficinas mismos que albergan un área común de 245 metros cuadrados que integran: 2 elevadores, vestíbulo, núcleo de baños (H y M) y un ducto de instalaciones, el primer nivel o planta baja instalara comercios que no contravengan a lo establecido en el uso de suelo [...]" (sic).-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del 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, las cuales consisten en:-----

1. Original del contrato de fideicomiso de inversión y administración, número [REDACTED] celebrado por los ciudadanos [REDACTED] el cual se valora en terminos de los articulos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la persona moral antes referida es parte fiduciaria respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] en la Ciudad de México.-----
2. Original del instrumento notarial número [REDACTED] del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la compraventa celebrada por la persona moral como parte compradora denominada [REDACTED] y como parte vendedora el ciudadano [REDACTED] respecto de la finca urbana marcada con el número [REDACTED] en la Ciudad de Mexico.-----
3. Original del instrumento notarial número [REDACTED] del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas que la persona moral denominada [REDACTED]
4. Original de la credencia para votar con número de identificación [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte que dicho documento fue expedida a favor de la ciudadana [REDACTED]
5. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 43078-151FLXO19, de fecha de expedición seis de noviembre de dos mil [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Bajío, Número 362 (trescientos sesenta y dos), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (seis mil cien), es: **HO/24m/20** [(Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Nivel, 24 (veinticuatro) metros de altura permitida, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: 80.56 m² (ochenta punto cincuenta y seis metros cuadrados), superficie del predio 402.78 m² (cuatrocientos dos punto setenta y ocho metros cuadrados)], 80 % (ochenta por ciento) de superficie de desplante: 322.22 m² (trescientos veintidós punto veintidós metros cuadrados), Máximo 28 (veintiocho) viviendas, Superficie Máxima de Construcción 2,577.76 m² (dos mil quinientos setenta y siete punto setenta y seis metros cuadrados), asimismo se advierte que le es aplicable la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4 (cuatro), respecto Áreas de Conservación Patrimonial.-----

6. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 86698-151BLNA16, de fecha de expedición dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Bajío, Número 362 (trescientos sesenta y dos), Colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (seis mil cien), es: **HO/24m/** (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Nivel, 24 metros de altura permitida, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: 80.556 m² (ochenta punto quinientos cincuenta y seis metros cuadrados), superficie del predio 402.78 m² (cuatrocientos dos punto setenta y ocho metros cuadrados), 80 % (ochenta por ciento) de superficie de desplante: 322.224 m² (trescientos veintidós punto doscientos veinticuatro metros cuadrados), Máximo 28 (veintiocho) viviendas, Superficie Máxima de Construcción 2,577.792 m² (dos mil quinientos setenta y siete punto setecientos noventa y dos metros cuadrados), asimismo se advierte que le es aplicable la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4 (cuatro), respecto Áreas de Conservación Patrimonial.-----
7. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial, con número de folio 1017, de fecha de expedición dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, expedida por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Bajío, Colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, le fue asignado como número oficial el 362 (trescientos sesenta y dos).-----
8. Original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1683/2017, que contiene Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial, de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, emitido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble ubicado en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

calle Bajío, número 362 (trescientos sesenta y dos), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", por lo que dicha autoridad emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de comercio y oficinas en 8 (ocho) niveles (3 (tres) sótanos + (más) semisótano + (más) planta baja + (más) 7 (siete) niveles), con una altura de 24.00 (veinticuatro) metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel medio de banqueta de 2,510.32 m² (dos mil quinientos diez punto treinta y dos metros cuadrados) y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 1,611.12 m² (mil seiscientos once punto doce metros cuadrados) para una capacidad de 67 (sesenta y siete) cajones de estacionamiento.-----

9 Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio 00001812, con sello de recibido ante la entonces delegacional Cuauhtémoc de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, con vigencia de tres años, mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la ciudadana [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral [REDACTED] dio aviso ante la entonces Delegación Cuauhtémoc de las características de la construcción de una obra nueva a realizar en el inmueble ubicado en calle Bajío, número 362 (trescientos sesenta y dos), colonia Hipódromo, código postal 06100 (seis mil cien).-----

10 Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.-----

11 Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] Manifiesto en este acto que no presento alegatos por escrito pero ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos [...]" (sic).-----

En ese sentido, al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, es



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

de referir que ya fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha catorce de febrero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en proceso, constituida por 2 (dos) sótanos, 1 (un) semisótano y 3 (tres) niveles contados a partir de nivel de banquetta con estructura para el cuarto nivel, sin poder determinar el número de viviendas por el estado de la obra, con las superficies siguientes: total del predio 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados), construcción 1,627 m² (mil seiscientos veintisiete metros cuadrados), área libre 87.00 m² (ochenta y siete metros cuadrados), desplante 313 m² (trescientos trece metros cuadrados), altura del inmueble 12 m (doce metros lineales) y construcción a partir del nivel de banquetta 939 m² (novecientos treinta y nueve metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que el número de niveles y superficies observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, dentro de las cuales se desprende el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 86698-151BLNA16, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecisiete de diciembre de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha catorce de febrero de dos mil veinte; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 00001812, con sello de recibido ante la ahora Alcaldía Cuauhtémoc de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 125, último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro, aplicable al momento de la expedición del Certificado en estudio.-----

Del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido en el párrafo que antecede, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación: **HO/24m/** (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Nivel, 24 metros de altura permitida), 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: 80.556 m² (ochenta punto quinientos cincuenta y seis metros cuadrados), superficie del predio 402.78 m² (cuatrocientos dos punto setenta y ocho metros cuadrados), 80 % (ochenta por ciento) de superficie de desplante: 322.224 m² (trescientos veintidós punto doscientos veinticuatro metros cuadrados), Máximo 28 (veintiocho) viviendas, Superficie Máxima de Construcción 2,577.792 m² (dos mil quinientos setenta y siete punto setecientos noventa y dos metros cuadrados), en ese tenor, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó en el Acta de Vista de Verificación de fecha catorce de febrero de dos mil veinte, que al momento de dicha visita el inmueble de mérito contaba con una altura de 12 m (doce metros lineales), con las siguientes superficies



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc; por lo que tomando en cuenta lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el Acta de Vista de Verificación de fecha catorce de febrero de dos mil veinte, el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación contaba con 3 (tres) niveles contados a partir de nivel de banqueta con estructura para el cuarto nivel, altura de 12 m (doce metros lineales), con las siguientes superficies: área libre 87.00 m² (ochenta y siete metros cuadrados), desplante 313 m² (trescientos trece metros cuadrados) y construida a partir del nivel de banqueta 939 m² (novecientos treinta y nueve metros cuadrados); se hace evidente que el inmueble verificado respeta el número de niveles y los parámetros de altura, superficies de área libre, desplante y construcción a partir de nivel de baqueta que establece el Dictamen aludido.

Por lo anterior, esta Autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto al número de niveles sobre nivel de baqueta, altura, superficies de área libre, desplante y construcción a partir de nivel de baqueta con las que cuenta el inmueble de mérito, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 86698-151BLNA16, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, y oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1683/2017, que contiene el Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial, de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, emitido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a la conclusión de los trabajos de construcción y en caso de llevar a cabo alguna actividad en el inmueble objeto del presente procedimiento, éstos se encuentren dentro de los parámetros y usos permitidos por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, 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 Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles contados a partir de nivel de banquetta, altura, altura, superficies de área libre, desplante y construcción a partir de nivel de baqueta observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted]

[redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [redacted]

2
[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/504/2020

inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] en esta Ciudad.-

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 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.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

Elaboró:
Lic.: Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:
Lic.: Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Lic.: Arellano Jessica Rivero Cruz.