



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Camargo, número veintisiete (27), colonia Hipódromo, código postal 06100 (cero seis mil cien), demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/766/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha diecisiete 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/531/2020, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por la servidora pública Cortés Villalva Nadia, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha tres de marzo de dos mil veinte, se recibió en la oficina de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser representante legal de los propietarios del inmueble visitado, 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 seis de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE 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, el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha veintinueve de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuará con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, se tuvo por acreditada la calidad del ciudadano [REDACTED] como apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvieron por autorizados el domicilio y los ciudadanos precisados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha veinte de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

4

2



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos 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, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c 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, 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, Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente procedimiento, 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, 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 pruebas, alegatos, constancias, y demás documentos 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, 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 en la parte conducente lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER CORRECTO POR CORROBORARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO, TITULAR, RESPONSABLE, ENCARGADO, PROSEEDOR, OCUPANTE, Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE. SOY ATENDIDA POR [REDACTED] QUIEN ATIENDE EN CARÁCTER DE ENCARGADA Y CONFIRMAR EL DOMICILIO; PERSONA A LA QUE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, Y BRINDAR LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA VERIFICACIÓN. HAGO CONSTAR SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR GRIS CLARO, NÚMERO OFICIAL VISIBLE, TIENE DOS ACCESOS UNO PEATONAL Y UNO VEHICULAR DE COLOR NEGRO, DICHO INMUEBLE SE CONSTITUYE DE SEMISOTANO Y CINCO NIVELES SUPERIORES MISMO QUE SE ENCUENTRA HABITADO. EN EL SEMISOTANO SE ENCUENTRA ESTACIONAMIENTO, RECEPCIÓN, CUBO DE ELEVADOR, BODEGAS Y GIMNASIO, EN LOS NIVELES SUPERIORES EXITE UN DEPARTAMENTO POR NIVEL YA HABITADO Y EN LA AZOTEA CUENTAN CON UN CUARTO MAS QUE SOLO TIENE EL ELEVADOR, MISMO QUE SE ENCUENTRA CUBIERTO. AL AIRE LIBRE EN LA MISMA AZOTEA SE ENCUENTRA EL ÁREA DE MAQUINAS. CON RESPECTO AL ALCANCÉ Y ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESCRIBO LO SIGUIENTE :1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES HABITACIONAL; 2.EL NÚMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE UN SEMISOTANO; 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO NIVELES; 4. SE TRATA DE CINCO VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS); 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, C) NO CUENTA CON AREA LIBRE, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DIECISÉIS METROS LINEALES, F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, H) LA ALTURA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE UNO PUNTO CINCUENTA METROS, I. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA TERMINADA Y HABITADA; 6. SE ENCUENTRA ENTRE GRAL. BENJAMIN HILL Y CHDAPAN, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A TREINTA METROS; 7 LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE DIEZ PUNTO CINCO METROS LINEALES. CON RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B SON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE Y EL C, NO EXHIBE AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

Al respecto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación hizo constar que se trata de un inmueble constituido por cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banqueta, cinco (5) viviendas, en una superficie de predio de 149 m2 (ciento cuarenta y nueve metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 589 m2 (quinientos ochenta y nueve metros cuadrados), una superficie de desplante de 149 m2 (ciento cuarenta y nueve metros cuadrados) y una altura de 16 m (dieciséis metros lineales), sin contar con área libre, superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM150.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE MAYO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 27471-151CRYE18, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS, FOLIO 00001264, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido I) original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciocho, vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, folio 27471-151CRYE18, para el domicilio que nos ocupa y II) original de la Constancia de Alineamiento y número oficial, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha cuatro de agosto de dos mil dieciséis, con vigencia de dos años, folio 00001264, para el domicilio que nos ocupa. -

Documentales que también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 353	185 de
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 si 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 con fecha tres de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de los propietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, en el que señaló lo siguiente:

"[...] Declare que el inmueble ubicado en Camargo número 27, colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, se encuentra en apego a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables a la misma, y que se encuentra dentro del marco jurídico aplicable en materia administrativa-----

Que respecto al objeto y alcance de la diligencia de verificación, manifiesto a esta H. Autoridad que mi representada ha dado cabal cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano de la Ciudad de México-----

*C.- Respecto a la superficie de área libre que refiere "no cuenta", aclaro que dicha área libre no la asentó ya que por el propio dicho del Verificador nos indicó en la visita que por no ser área jardinada no podía tomarla en cuanta y que se realizara la aclaración correspondiente por este medio. Se agrega copia simple de la aprobación del proyecto de sistema Alternativo del inmueble ubicado en la calle de Camargo 27, Colonia Hipódromo, como **Anexo 6**; el cual es el fundamento para que el área libre que tiene el edificio no sea permeable.*-----

*El área libre del edificio asciende a 29.83 m2 como se acredita con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RCUB 162-2016 1/06/175/2016 y su correspondiente Autorización de uso y ocupación número 049/2018 No. de folio 1623/2018 emitido por el entonces Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se agrega copia certificada y copia para su cotejo como **Anexo 7**.*-----

D.- La superficie de desplante referida de 149m2 es incorrecta ya que indicó la misma superficie del predio, sin embargo la correcta es 119.31m2; como se acredita con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RCUB 162-2016 1/06/175/2016 y su correspondiente Autorización de uso y ocupación número 049/2018 No. de folio 1623/2018 emitido por el entonces Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

Asimismo, dicha información se puede desprender de la propia acta de visita de verificación ya que la superficie de construcción que indicó el C. Verificador sobre nivel de banqueteta fue de 589m2 que si la dividimos entre los cinco niveles corresponde a una superficie por nivel de 117.80m2 lo cual es bastante cercano (solamente una diferencia de 2 metros) a la superficie real de desplante que es de 119.31m2.

E.- Respecto a la altura del inmueble que refiere es de dieciséis metros lineales, me permito aclarar que dicha altura la tomó desde el nivel de banqueteta, como se puede corroborar en la grabación de la visita de verificación que obra en sus expedientes; siendo que como refiere la norma general de ordenación número 7, la altura debe considerarse a partir del nivel medio de banqueteta, la cual es de 1.50 metros lineales; es decir, si a los 16 metros le restamos el 1.50 metros (Que el Verificador asentó como altura del nivel medio de banqueteta), la altura a partir del nivel medio de banqueteta del edificio es de 14.50 metros lineales, lo cual está acorde con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo[...]" (Sic).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas al momento de la substanciación, 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. Copia Certificada por notario público del Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1076445/2016, de fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis, signado por el Subdirector de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte la aprobación del Proyecto del Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial a implementarse al predio ubicado en calle Camargo, número veintisiete (27), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc.
2. Original del Instrumento Notarial número 86,151 (ochenta y seis mil ciento cincuenta y uno), pasada ante la fe del titular de la Notaria Pública número 51 (cincuenta y uno) de la Ciudad de México, con fecha veintidós de marzo de dos mil diecinueve, la cual 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, con el cual se acredita el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorgan los señores [redacted] a favor del [redacted].
3. Original del Instrumento Notarial número 82,634 (ochenta y dos mil seiscientos treinta y cuatro) pasada ante la fe del titular de la Notaria Pública número 51 (cincuenta y uno) de la Ciudad de México, con fecha primero de diciembre de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende el contrato de compra venta del inmueble objeto del presente procedimiento celebrado por una parte por la persona moral [redacted] y por otra parte los señores [redacted] como parte compradora.
4. Copia Certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27471-151CRYE18, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha dieciocho de mayo de dos mil [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al inmueble de mérito le aplica la zonificación: H/15m (Habitacional quince metros de altura, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, equivalente a 29.80 m2 (veintinueve punto ochenta metros cuadrados), 80% (ochenta por ciento) de superficie de desplante, equivalente a 119.22 m2 (ciento diecinueve punto veintidós metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 596.08m2 (quinientos noventa y seis punto cero ocho metros cuadrados) y 6 (seis) viviendas máximas de construcción. -----

5. Copia Certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1264, expedida en fecha cuatro de agosto de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende la ubicación y número oficial del inmueble objeto del presente procedimiento. -----
6. Copia Certificada por notario público del Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2843/2016, de fecha diez de octubre de dos mil dieciséis, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 5 departamentos en 5 niveles (Semisótano, P.B. + 4 niveles) con altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 596.56 m2. -----
7. Copia Certificada por notario público del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio 002377, con sello de registro de Ventanilla Única Delegacional de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis, vigente al trece de diciembre de dos mil dieciocho, correspondiente al inmueble objeto del presente procedimiento, así como Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio 01623, con sello de recibido por la Ventanilla Única Delegacional de fecha doce de julio de dos mil dieciocho y la Autorización de Uso y Ocupación 049/2018, con sello de entregado por la Ventanilla Única Delegacional de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, las cuales se valoran en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de los que se advierte; la declaración bajo protesta de decir verdad de las características de la obra a realizar, la terminación de obra nueva y la autorización de uso y ocupación del inmueble de mérito, respectivamente. -----
8. 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

9. 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.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que en fecha veinte de mayo de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] formuló alegatos por escrito, siendo los siguientes:

"no omitiendo reiterar que la importancia de dicha documental radica en que en virtud de la existencia del Sistema Alternativo ahí señalado, se permite en términos de la norma general de ordenación número 4 que la superficie de área libre no sea permeable y por lo tanto que dicha área libre se encuentra respetada a partir del nivel de planta baja (...)" (sic).

Manifestaciones que toda vez que se encuentran estrechamente vinculadas con los hechos asentados por la Personal Especializada en Funciones de Verificación, en relación con las pruebas aportadas serán analizadas y valoradas en su conjunto en párrafos posteriores.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con lo argüido por el ciudadano y los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte.

En ese tenor, la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó un inmueble constituido por cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banqueta, cinco (5) viviendas, en una superficie de predio de 149 m² (ciento cuarenta y nueve metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 589 m² (quinientos ochenta y nueve metros cuadrados), una superficie de desplante de 149 m² (ciento cuarenta y nueve metros cuadrados) y una altura de 16 m (dieciséis metros lineales), sin contar con área libre.

Asimismo, con la finalidad de verificar si los niveles, superficies y viviendas observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba, copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27471-151CRYE18, de fecha de expedición de dieciocho de mayo de dos mil dieciocho, documento que si bien es cierto, tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de mayo de dos mil diecinueve, también lo es que el mismo fue expedido conforme al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), aunado al hecho que en autos del presente procedimiento exhibió el Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio 01623, con sello de recibido por la Ventanilla Única Delegacional de fecha doce de julio de dos mil dieciocho, así como la Autorización de Uso y Ocupación 049/2018, con sello de entregado por la Ventanilla Única Delegacional de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho; por lo que en estricto apego al principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, es procedente tomar en cuenta dicho documento para los efectos de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado antes citado se advierte que al inmueble visitado le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No aplica
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL <small>CC./ACP. Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</small>	

En ese sentido, de la información antes indicada, se advierte que al tratarse de un inmueble ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial, para cualquier intervención, deberá contar con Dictamen Técnico, Opinión o Aviso de Intervención, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió la copia certificada del oficio SEDUVI /CGDAU/DPCU/2843/2016, de fecha diez de octubre de dos mil dieciséis, signado por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 5 departamentos en 5 niveles (Semisótano, P.B. + 4 niveles) con altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 596.56 m2; derivado de lo anterior, se advierte que el inmueble visitado da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27471-151CRYE18, de fecha de expedición de dieciocho de mayo de dos mil dieciocho.

Ahora bien, del estudio y análisis del certificado de referencia, se advierte que al inmueble visitado, le aplica la zonificación H/15m (Habitacional quince metros de altura, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, equivalente a 29.80 m2 (veintinueve punto ochenta metros cuadrados), 80% (ochenta por ciento) de superficie de desplante, equivalente a 119.22 m2 (ciento diecinueve punto veintidós metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 596.08m2 (quinientos noventa y seis punto cero ocho metros cuadrados) y 6 (seis) viviendas máximas de construcción, ahora bien, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, contaba con cinco (5) viviendas y una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 589 m2 (quinientos ochenta y nueve metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el número de viviendas y la superficie máxima de construcción observadas al momento de la práctica de la visita de verificación, son las permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, conforme al Certificado de referencia.

En ese sentido y a efecto de determinar si la altura observada al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitida para el inmueble de mérito, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble materia del presente procedimiento tenía una altura de 16 m (dieciséis metros lineales), sin embargo, del acta en estudio no



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

se advierte de forma pormenorizada, si esta fue considerada a partir del nivel medio de banqueta y hasta qué punto del inmueble, por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos suficientes que permitan una objetiva calificación para determinar si dicha altura se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable y en consecuencia, se actualiza una limitante para emitir pronunciamiento alguno al respecto. -

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre requerida y desplante permitida, es conveniente evocar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la visita no observó área libre, no obstante lo anterior, la persona visitada manifestó estar exenta de dicha obligación al cumplir con lo previsto en el párrafo quinto de la Norma de Ordenación número 4, denominada "Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo". Circunstancia que se adminicula con el estudio realizado por esta autoridad materialmente jurisdiccional al oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1076445/2016, de fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis, signado por el Subdirector de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, del cual se advierte la aprobación del proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial a implementarse en el predio ubicado en Calle Camargo, número veintisiete (27), Colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, con base en lo establecido en las normas cuatro y siete de las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como lo establecido en el artículo 86-Bis I de la Ley de Aguas del Distrito Federal.

Atento a lo anterior, es de señalar que de la Autorización de Uso y Ocupación 049/2018, con sello de entregado por la Ventanilla Única Delegacional de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, se advierte que fue expedida por la ahora Alcaldía Cuauhtémoc en virtud de haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos vigentes y aplicables en la materia.

No obstante, esta autoridad no se encuentra en condiciones para determinar el cumplimiento o incumplimiento de la superficie de área libre y superficie de desplante que se deben observar en el inmueble objeto del presente procedimiento, pues del análisis realizado al acta de visita de verificación que en este acto se califica, no se advierte si la persona visitada ejecutó las condicionantes establecidas en el proyecto revisado y evaluado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que no se emite pronunciamiento alguno al respecto, dejando a salvo la facultad de esta autoridad de verificar con posterioridad dichas condicionantes.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto del número de viviendas y superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27471-151CRYE18, de fecha de expedición de dieciocho de mayo de dos mil dieciocho, expedido conforme al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA HIPÓDROMO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento de la visita de verificación materia del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

presente procedimiento), de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

“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 artículos 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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:-----

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

“Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

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 persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de viviendas y superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplieron con las disposiciones legales. (A)

A



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2020

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; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el 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 el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [redacted] //o a las ciudadanas [redacted] //o [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted]-----

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 para lo cual en términos del artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se solicita se habiliten días y horas inhábiles. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

REVISÓ
Lic. Jesús Daniel Vázquez Guerrero