



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2020

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cholula, número 68 (sesenta y ocho), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/768/2020, 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 dieciocho 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/569/2020, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por el servidor público German González Díaz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 nueve de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas aportadas, 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 emitida, 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, 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 celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado de la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada a las persona para los mismos efectos, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2020

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 del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 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, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, 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 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede a la calificación 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/569/2020

HECHOS, OBJETOS, CUORRES Y CIRCUNSTANCIAS
CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CHOLULA NÚMERO 88, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, DOMICILIO ASENTADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORADO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y DADO POR CORRECTO POR EL C. VISITADO, SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES CON UN SÓTANO, CABE SEÑALAR QUE EL SÓTANO SE ADVIERTE OCUPADO COMO ESTACIONAMIENTO, PLANTA BAJA SE OBSERVA RECEPCIÓN Y UN DEPARTAMENTO Y EN LOS CUATRO NIVELES SUPERIORES UN DEPARTAMENTO POR NIVEL TODOS OCUPADOS OBSERVANDO USO HABITACIONAL. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE ADVIERTE CORRESPONDE A USO HABITACIONAL; 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA SE OBSERVA UN SÓTANO; 3.- NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SE OBSERVA PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES; 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS SE OBSERVAN CINCO DEPARTAMENTOS; 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO 227 M² (DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 1238 M² (MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 30 M² (TREINTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 197 M² (CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), E) ALTURA DEL INMUEBLE 14.50 MTS (CATORCE PUNTO CINCUENTA METROS), F) SUPERFICIE CONSTRUÍDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 1011 M² (MIL ONCE METROS CUADRADOS), G) SUPERFICIE CONSTRUÍDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 227 M², H. NO SE OBSERVAN NIVEL MEDIO DE BANQUETA, I) SE ADVIERTE UN INMUEBLE OCUPADO COMO HABITACIONAL SIN ADVERTIR AL MOMENTO NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN; 6.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE MEXICALI Y ALFONSO REYES LA CALLE MAS PROXIMA ES ALFONSO REYES A 50 METROS; 7) FRENTE HACIA LA VIALIDAD (CHOLULA) 8.40 METROS. RESPECTO A LOS INCISOS A, B, C Y D NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó en el domicilio visitado un inmueble constituido de planta baja y cuatro niveles, con un sótano ocupado como estacionamiento; advirtiendo cinco departamentos y señalando el uso habitacional así como que no se advirtió ningún tipo de intervención; lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 227 m² (doscientos veintisiete metros cuadrados), construcción 1238 m² (mil doscientos treinta y ocho metros cuadrados), área libre 30 m² (treinta metros cuadrados), desplante 197 m² (ciento noventa y siete metros cuadrados), altura del inmueble 14.50 m (catorce punto cincuenta metros lineales), construida a partir del nivel banqueta 1011 m² (mil once metros cuadrados), construida bajo de nivel banqueta 227 m² (doscientos veintisiete metros cuadrados); las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de verificación antes citada.

En relación a la documentación que se requiere en la orden de visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó que la persona con la que se entendió la visita administrativa no exhibió documentación alguna.

Es de precisar que 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, 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, hecho que se robustece conforme al siguiente criterio jurisprudencial:

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2020

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 cuatro de marzo de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"(...) Respecto al objeto y alcance del acta en sus literales A, B, C y D.-----

Las superficies y medidas calculadas NO SON las correctas, varían con relación a las medidas reales del proyecto, por lo tanto, se anexa la siguiente documentación para acreditar los datos del inmueble el cual ya no se realizan trabajos de obra, como lo indica el verificador. (...)-----

Manifestación que será valorada en párrafos posteriores, por lo que, 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 se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22337-151CAHE16, con fecha de expedición trece de abril de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se observa que de conformidad con el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación H/15m [Habitacional, 15 (quince) metros de altura].-----
2. Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", Folio 00000466, número RCUB-026-2013 con sello de registro de la Delegación ahora Alcaldía Cuauhtémoc, de fecha diecinueve de marzo de dos mil trece, con vigencia de tres años y fecha de vencimiento del diecinueve de marzo de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte la declaración bajo protesta de decir verdad de las características de la obra a realizar en el inmueble ubicado en calle Cholula número 68 (sesenta y ocho), Colonia Hipódromo, código postal 06100 (seis mil cien).-----
3. Copia simple del Instrumento Notarial número 54,282 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y dos). de fecha tres de junio de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número 201 (doscientos uno) del entonces Distrito Federal, misma que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se desprende el contrato de compraventa respecto de construcciones y el inmueble objeto del presente procedimiento, que celebraron por una parte la ciudadana [REDACTED], como vendedora y por otra el ciudadano [REDACTED] como comprador.-----
4. Copia simple del Pasaporte de la ciudadana [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con número G01883641, misma que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende la identidad de la ciudadana aludida.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2020

5. Credencial para votar del ciudadano [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector VLLGAR61110709H900, misma que se valora en términos del artículo 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la que se acredita la identidad del ciudadano aludido.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos, el ciudadano [REDACTED], en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"Con relación a la visita en el momento de pedir la documentación del inmueble los departamentos se encontraban habilitados para vivienda y habitados, el propietario cuenta con toda la documentación correspondiente." (sic).-----

IV.- Una vez precisado lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, 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 señalo que al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento no observó ningún tipo de trabajo constructivo, ni trabajadores, ni material de construcción, así como que advirtió el aprovechamiento de uso habitacional y cinco viviendas; por lo tanto, es de concluir que al no observar trabajos de construcción, ni algún tipo de intervención en el mismo, y/o la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, tales como: modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones y/o demoliciones, esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes y contundentes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación número 4, referente a "Áreas de Conservación Patrimonial" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en relación con lo dispuesto por el artículo 70 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Artículo 70.- La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.-----

I. Dictamen Técnico 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 localizados en Área de Conservación Patrimonial.-----

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial.-----

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2020

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento que para el caso de llevar a cabo alguna intervención o desarrollar una actividad, la realice en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, haciéndole de su conocimiento de que, en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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, se 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.- 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 dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

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 en que surta sus efectos la notificación de la presente 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 ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, y/o al ciudadano [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento en el domicilio ubicado en calle [REDACTED]-----

[REDACTED] por ser el señalado para tales efectos.-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, en términos del artículo 78-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2020

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

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 por duplicado al calce, 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.-----


SUPERVISÓ
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO