



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/940/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

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

- 1.- El dos de marzo 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/610/2020, misma que fue ejecutada el día tres del mismo mes y año, por la servidora pública Dulce Venecia Collazo Loeza, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----
- 2.- El día diecisiete de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como apoderado legal de la persona moral [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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecinueve del mismo mes y año, mediante el cual se acreditó su personalidad en su calidad de apoderado legal de la persona moral antes mencionada, así como la de su representada, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha 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 veintiséis 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 veinte de abril de dos mil veintiuno, a las trece horas.-----
- 5.- El veinte de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], en su carácter de autorizado por parte del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

y por autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, al señalado 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 Autoridad 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, 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 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, 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, -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas 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 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, 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: -----

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME CERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A CITATORIO FIJO EN EL TAPIAL DE ACCESO AL INMUEBLE, EL DÍA 02 DE MARZO DE 2020, AL INICIAR DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y AL NO ENCONTRARSE LOS ANTERIORES ME ATIENDE EL C. [REDACTED], QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETIVO DE LA FILMACIÓN, EN ESTE ACTO HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, DICHA PERSONA NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y AL REALIZAR UN RECORRIDO OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN PREDIO EL CUNTA CON UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE RECIENTE CREACIÓN CONFORMADO DE SEMISÓTANO CON UN ELEVA AUTO INFERIOR, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA, SE OBSERVA MATERIAL COMO TABIQUES, BULTOS DE CEMENTO, CIMBRA ENTRE OTROS, ASÍ COMO HERRAMIENTA PROPIA DE LA ACTIVIDAD, POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA CON TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA, 2.- NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD AL EXTERIOR DEL INMUEBLE; 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO ES DE 3 TRES; 4 Y 5.- NO HAY VIVIENDAS AL MOMENTO; 6.- DE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A.- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 203.7 DOSCIENTOS TRES PUNTO SIETE METROS CUADRADOS; B.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL ES DE 680.4 SEISCIENTOS OCHENTA PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS; C.- LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 44.8 CUARENTA Y CUATRO PUNTO OCHO METROS CUADRADOS; D.LA SUPERFICIE DE DESPLANTE 203.7 DOSCIENTOS TRES PUNTO SIETE METROS CUADRADOS; E.- LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.7 NUEVE PUNTO SIETE METROS LINEALES; F.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 476.7 CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO SIETE METROS CUADRADOS; 7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES MEDELLÍN Y MONTERREY, SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 20 VEINTE METROS LINEALES; 8.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE ES DE 9.7 NUEVE PUNTO SIETE METROS LINEALES; 9.- LOS TRABAJOS QUE SE OBSERVAN AL MOMENTO ES DE OBRA NUEVA CON TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA CONCRETAMENTE HACIENDO LA CIMBRA DE LA LOSA DEL SEGUNDO NIVEL, Y, POR LO QUE RESPECTA A LOS INCISOS A FRACCIONES I, II, III Y IV, B Y C YA FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR CONSTE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un cuerpo constructivo de reciente creación, constituido por 3 (tres) niveles (planta baja y dos niveles), así como tabiques, bultos de cemento, cimbra y herramienta, advirtiéndole en su interior obra nueva con trabajos de albañilería, con las superficies siguientes: total del predio 203.7 m² (doscientos tres punto siete metros cuadrados), área libre 44.8 m² (cuarenta y cuatro punto ocho metros cuadrados), desplante 203.7 m² (doscientos tres punto siete metros cuadrados); altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta 9.7 (nueve punto siete metros lineales), y construcción a partir de nivel de banqueta 476.7 m² (cuatrocientos setenta y seis punto siete metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, quien cuenta con 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
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008

3/10

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

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 asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTINUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, CON FOLIO 50200-151NAJU18, PARA EL DOMICILIO UBICADO EN TEPEJI NÚMERO 43, ROMA SUR, CUAUHTÉMOC.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE ENERO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, CON FOLIO 2170, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO.

III.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P. EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, OFICIO NÚMERO SEDUVCGDAU/DPCU/2385/2017, ASUNTO DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P.

Esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

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 diecisiete de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] Por medio del presente recurso, vengo a realizar las observaciones que estimo pertinentes y oportunas, por lo que respecta a la ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN a la que le correspondió el número de Expediente INVEACDMX/OV/DU/610/2020, Folio OV/CDMXDU/610/2020, así como su ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, realizando las manifestaciones que a mi derecho corresponde, como a exhibir las documentales que acreditan la legalidad del funcionamiento del establecimiento mercantil visitado, en este orden de ideas comparezco a exponer [...]"

Al respecto, es importante señalar que mi apoderada cuenta con toda la documentación que acredita la legalidad de los trabajos que se realizan en el inmueble que nos ocupa, los cuales se describen en el apartado de pruebas y se exhiben en original y copia simple para que una vez cotejados [...]" (SIC).

En ese tenor, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

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.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 50200-151NAJU18, con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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 Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación: **H/3/20/M** Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: 43.00 m² (cuarenta y tres metros cuadrados), Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno. Superficie del predio 215.00 m² (doscientos quince metros cuadrados), 80 % (ochenta por ciento) de superficie de desplante: 172.00 m² (ciento setenta y dos metros cuadrados), superficie máxima de construcción 516.00 m² (quinientos dieciséis metros cuadrados y máximo 4 (cuatro) viviendas de construcción. ---

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 2170, de fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la 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 Tepeji, Colonia Roma Sur, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, le fue asignado como número oficial el 43 (cuarenta y tres).-----

3.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio 00002212, de fecha de expedición seis de septiembre de dos mil dieciocho, registrado ante la ventanilla única de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, 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 las características de la obra a ejecutarse en el inmueble ubicado en Calle Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, con las características y superficies siguientes: predio 215.00 m² (doscientos quince metros cuadrados), desplante 172.00 m² (ciento setenta y dos metros cuadrados), número de niveles 3 (tres), número de sótanos 0 (dos), área libre 43.00 m² (cuarenta y tres metros cuadrados), número de viviendas 04 (cuatro), altura máxima sobre nivel de banquetta 11.30 m (once punto treinta metros lineales), construcción bajo nivel de banquetta 215.00 m² (doscientos quince metros cuadrados), construcción sobre nivel de banquetta 464.58 m² (cuatrocientos sesenta y cuatro punto cincuenta y ocho metros cuadrados).-----

4.- Original de la Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, con número de folio 1785, de fecha de expedición



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, realizada ante la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, respecto del inmueble ubicado en Calle Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc.-----

5.- Original del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2385/2017, de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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 el que se acredita que la citada Dirección emitió Dictamen Técnico procedente en Área de Conservación Patrimonial, para la demolición total y el proyecto de construcción de obra nueva en el inmueble ubicado en Calle Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 010-160-04, que implica la demolición total de la construcción existente en una superficie de construcción de 25.60 m² (veinticinco punto sesenta metros cuadrados) en un nivel, así como el proyecto de construcción de obra nueva para 4 (cuatro) viviendas en 3 (tres) niveles (semisótano + P.B. (planta baja) + dos niveles), en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 464.58 m² (cuatrocientos sesenta y cuatro punto cincuenta y ocho metros cuadrados), proporcionando 8 (ocho) cajones de estacionamiento. -----

6.- Original del oficio número 401.3S.1-2017/2220 de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete, expedido por el Subdirector de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), 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 el que se acredita que dicha Autoridad señaló que el inmueble ubicado en Calle Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, no está considerado monumento histórico, ni colinda con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, debiendo obtener el Vo. Bo. de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBA. -----

7.- Original del oficio número 401.3S.17-2017/2277 de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, expedido por el Director de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), 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 el que se acredita que dicha Autoridad emitió el visto bueno para la realización de obra nueva en el predio ubicado en Calle Tepeji, Número 43 (cuarenta y tres), Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, de la ahora Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED], autorizada por parte del ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"[...] INGRESE MIS ALEGATOS POR ESCRITO A LOS CUALES SE LES ASIGNÓ NÚMERO DE FOLIO 03342, EN TÉRMINOS DEL ACUERDO DE CITACIÓN DE FECHA VEINTISÉIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO, SOLICITANDO SE TENGAN POR VERTIDOS Y REPRODUCIDOS, SE ACUERDE COMO FAVORABLE LA RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR [...]" (sic). -----

De acuerdo con lo anterior, en vía de alegatos la ciudadana [REDACTED], autorizada por parte del ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, ingresó escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinte de abril de dos mil veintiuno, el cual se le asignó el número de folio 0334, en el que señaló lo siguiente: -----

"[...] Es preciso mencionar que mi representada se encuentra observando todas las disposiciones de Ley que le son aplicables a la materia, para acreditar la legalidad de los trabajos realizados en el inmueble ubicado en TEPEJI, NÚMERO 43, COLONIA ROMA, C.P. 06760, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, como se acredita con la documentación que obra dentro del expediente que nos ocupa, la cual fue exhibida en original y copia para su cotejo [...]"

Desprendiéndose de lo anterior, que la obra ubicada en TEPEJI, NÚMERO 43, COLONIA ROMA SUR, C.P. 06760, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO, cumple con las características establecidas en la zonificación que le es aplicable, por lo antes expuesto, además de contar con toda la documentación que lo acredita y que fue exhibida en original y copia simple para ser cotejada [...]" (sic). -----

IV.- En consecuencia 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha tres de marzo de dos mil veinte.-----

En primer término, y como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un cuerpo constructivo de reciente creación, constituido por 3 (tres) niveles (planta baja y dos niveles), así como tabiques, bultos de cemento, cimbra y herramienta, advirtiendo en su interior obra nueva con trabajos de albañilería, con las superficies siguientes: total del predio 203.7 m² (doscientos tres punto siete metros cuadrados), área libre 44.8 m² (cuarenta y cuatro punto ocho metros cuadrados), desplante 203.7 m² (doscientos tres punto siete metros cuadrados); altura total del inmueble a partir del nivel de banquetta 9.7 (nueve punto siete metros lineales), y construcción a partir de nivel de banquetta 476.7 m² (cuatrocientos setenta y seis punto siete metros cuadrados). -----

Ahora bien, con la finalidad de verificar si el número de niveles y las superficies observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas para el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

inmueble de mérito, durante la sustanciación del presente procedimiento, fueron presentados diversos medios de prueba por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, dentro de los cuales se desprende original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 50200-151NAJU18, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el treinta de agosto de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha tres de marzo 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 o C, folio 00002212, de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 158, fracción I, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Por su parte, del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido en el párrafo que antecede, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es: **H/3/20/M** Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: 43.00 m² (cuarenta y tres metros cuadrados), Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno, superficie del predio 215.00 m² (doscientos quince metros cuadrados), desplante: 172.00 m² (ciento setenta y dos metros cuadrados), máxima de construcción 516.00 m² (quinientos dieciséis metros cuadrados y máximo 4 (cuatro) viviendas de construcción, en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación de fecha tres de marzo de dos mil veinte, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó que al momento de la visita observó que el inmueble que nos ocupa estaba constituido por planta baja y dos niveles, es decir 3 (tres) niveles a partir del nivel de banquetta, luego entonces, el número de niveles observados en inmueble de mérito al momento de la visita se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado citado.-----

En lo que respecta a la superficie del predio, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación mencionada anteriormente, como superficie total del predio 203.7 m² (doscientos tres punto siete metros cuadrados), no obstante como ya quedó precisado, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 50200-151NAJU18, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, como del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 00002212, de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, se desprende que la superficie del predio es de 215.00 m² (doscientos quince metros cuadrados), resultando evidente que **existe una variación en la superficie del predio de 11.3 m² (once punto tres metros cuadrados)**, siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; en consecuencia esta Autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar si el inmueble verificado cumple o no con las demás medidas y superficies establecidas en el Certificado de referencia, en términos de lo que establecen la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, e



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que caso de realizar alguna construcción en dicho inmueble, esta se encuentre dentro de los parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicables; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas. -----

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 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 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED], y/o a la ciudadana [REDACTED].

9/10

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLÁN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/610/2020

_____, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en _____

_____.

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 por duplicado al calce. Conste. -----

ELABORÓ:
LIC. LEOPOLDO LUNA CONTA

SUPERVISÓ:
LIC. ARAÚZ JESSICA RIVERO CRUZ

10/10

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS