



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/418/2022

En la Ciudad de México, a veinticuatro de agosto de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada del Hueso, número ciento sesenta (160), colonia Ex Hacienda de Coapa, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil novecientos ochenta (04980), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinte de junio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de junio de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2379/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El cuatro de julio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] formulando observaciones y presentando pruebas que consideró pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, además de nombrar autorizados y señalar domicilio para oír y recibir notificaciones. A dicho escrito recayó acuerdo de fecha seis de julio de dos mil veintidós, en el que se le reconoció la personalidad de apoderado legal al promovente y el interés de su representante en el presente procedimiento, teniéndole por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas, por ofrecidas y admitidas las pruebas, fijando fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El diez de agosto de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] se desahogaron las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos, estos fueron presentados por escrito, desahogándose las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/418/2022

HACEMOS UN RECORRIDO DONDE OBSERVO UN INMUEBLE PREEXISTENTE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES, AL INTERIOR ADVIERTO EN LOS DIFERENTES NIVELES POR ARRIBA DE NIVEL DE BANQUETA LOS TRABAJOS DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL TALES COMO COLOCACION DE PLACAS Y ESTRUCTURA DE ACERO, LEVANTAMIENTO DE MUROS LATERALES ASI MISMO PERSONAL EN LOS TRABAJOS SEÑALDOS MATERIAL Y EQUIPO PROPIO DE LA INTERVENCIÓN, ASI COMO LOS EQUIPOS Y MATERIALES PROPIOS PARA EL RESGUARDO Y SEGURIDAD DEL PERSONAL AL INTERIOR Y SEGURIDAD DE INMUEBLES COLINDANTES, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN: 1. INMUEBLE PREEXISTENTE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES, AL INTERIOR ADVIERTO EN LOS DIFERENTES NIVELES POR ARRIBA DE NIVEL DE BANQUETA LOS TRABAJOS DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL TALES COMO COLOCACION DE PLACAS DE ACERO, LEVANTAMIENTO DE MUROS LATERALES ASI MISMO PERSONAL EN LOS TRABAJOS SEÑALADOS, MATERIAL Y EQUIPO PROPIO DE LA INTERVENCIÓN, ASI COMO LOS EQUIPOS Y MATERIALES PROPIOS PARA EL RESGUARDO Y SEGURIDAD DEL PERSONAL AL INTERIOR Y SEGURIDAD DE INMUEBLES COLINDANTES; 2. EL TIPO DE TRABAJOS DE INTERVENCIÓN QUE SE OBSERVAN DENTRO DEL INMUEBLE ES DE ARMADO Y COLOCACIÓN DE PLACAS Y ESTRUCTURA DE METAL Y LEVANTAMIENTO DE MUROS LATERALES PARA EL REFORAZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE; 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE DE ARMADO Y COLOCACIÓN DE PLACAS Y ESTRUCTURA DE METAL Y LEVANTAMIENTO DE MUROS LATERALES PARA EL REFORAZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE; 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS NOVENTA PUNTO CUARENTA Y SIETE (690.47) METROS CUADRADOS ; B) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR , C) NO SE OBSERVA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE; D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE SEISCIENTOS NOVENTA PUNTO CUARENTA Y SIETE (690.47) METROS CUADRADOS; E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE VEINTITRES PUNTO CINCUENTA (23.50) METROS; F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO MIL DOCIENTOS CUARENTA Y SEIS (5246) METROS CUADRADOS; G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE TRES PUNTO CUARENTA (3.40) METROS, H) CUENTA CON UN SOTANO, I) NO EXISTE SEMISOTANO; J) SUPERFICIE CONSTRUIDA POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA DE SEISCIENTOS NOVENTA PUNTO CUARENTA Y SIETE (690.47) METROS CUADRADOS ; K) SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO ES DE MIL CIENTO TRES (1103) METROS CUADRADOS; 5. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE SANTA ROSA Y CARRIZAL SIENDO ESTA ULTIMA LA ESQUINA MAS CERCANA A CIENTO DIEZ (110) METROS; 6. EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE VEINTIOCHO PUNTO SESENTA Y CINCO(28.65) METROS; CON RESPECTO A LOS APARTADOS A. B. Y C. NO SON EXHIBIDOS AL MOMENTO..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble preexistente constituido de planta baja y seis niveles, advirtiendo en su interior trabajos de reforzamiento estructural tales como armado y colocación de placas y estructura de acero y levantamiento de muros laterales para el reforzamiento de este; de la misma forma señaló que la superficie total del predio es de seiscientos noventa punto cuarenta y siete metros cuadrados (690.47 m²), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el cuatro de julio del año corriente, ocurso que es



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/418/2022

interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Así pues, se destaca que en su escrito de observaciones la persona visitada argumentó que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales desahogadas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otro lado, el diez de agosto se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] sin embargo, se advierte de los autos que obran en el expediente que en esa misma fecha fueron presentados dos escritos por el promovente, consistentes en la exhibición de una prueba superviniente la cual será estudiada con el resto de las pruebas y los alegatos en los que ratificó sus argumentos realizados en su escrito de observaciones, por lo que no hay manifestaciones respecto de las cuales se deba realizar algún pronunciamiento. -----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto. -----

1. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, del instrumento notarial mil novecientos setenta y uno (1971) de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, el cual contiene el poder general otorgado por la persona moral [REDACTED] a través de su Presidente del Consejo Consultivo, en favor del ciudadano [REDACTED] la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, del oficio con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1673/2022, de fecha siete de junio de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se emite Dictamen Técnico para Obra Mayor en A.C.P., la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 8858-151-COEV22D, con fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintidós, emitido para el inmueble ubicado en Calzada del Hueso, número ciento sesenta (160), colonia Ex Hacienda Coapa, código postal cero cuatro mil novecientos ochenta, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
4. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, del oficio con folio S-34/SEDUVI/651/2021, de fecha uno de noviembre de dos mil veintiuno. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/418/2022

signado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se emite el Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas del proyecto Reina Madre Calzada del Hueso 160 , con folio de registro AFVSE2021-003, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, del oficio con folio SEDUVI/DGPU/1841/2022, de fecha nueve de mayo de dos mil veintidós, signado por la Directora General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se emite Respuesta a la solicitud de Prórroga correspondiente al Proyecto Reina Madre Calzada del Hueso 160, registro AFVSE2021-003, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

6. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, de la solicitud de expedición de Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio OB/0169/2022, con fecha de recibido dieciocho de febrero de dos mil veintidós, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

7. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, de la solicitud de expedición de Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio OB/1147/2022, con fecha de recibido veintiuno de junio dos mil veintidós, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

8. Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con folio OB/1147/2022 y con fecha de expedición uno de julio de dos mil veintidós, emitida para el inmueble ubicado en Calzada del Hueso, número oficial asignado ciento sesenta (160), colonia Ex Hacienda Coapa, demarcación territorial Coyoacán, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Así pues, del oficio con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1673/2022, de fecha siete de junio de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se advierte que se emitió "Dictamen Técnico para Obra Mayor en A.C.P". (sic), para el inmueble ubicado en Calzada del Hueso, número ciento sesenta (160), colonia Ex Hacienda Coapa, demarcación territorial Coyoacán, con número de cuenta catastral [REDACTED], señalando que este se encuentra en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado el diez de [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/418/2022

agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal y por lo tanto está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación de dicho instrumento. --

En el mismo sentido, del cuerpo de la documental en estudio se advierte que fue emitido Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo lo siguiente: -----

“reestructuración, modificación, adecuación y ampliación del inmueble para 7 niveles (sótano, P.B. + 6 niveles) con una altura a piso terminado en azotea de 23.10 metros sobre nivel de banqueteta (SNB) y una superficie de construcción de 4,345.80 m², que implica: Preliminares; colocación de tapial, apuntalamiento, desmantelamiento de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, demoliciones parciales en losa de entrepiso para la incorporación de dos (2) elevadores, muros divisorios a base de block, demoliciones locales (trabes, columnas), desmontaje de fachadas; demoliciones parciales de losas aligeradas y de entrepiso para incorporación de elevadores; losas de cimentación para cisterna con un área de 327.70 m²; retiro de muros de mampostería en un área de 152.77 m²; retiro de precolados en fachada; reestructuración a base de contraventeos de acero estructural; adecuación de interiores con la construcción de muros divisorios y plafones a base de tablaroca; integración de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, aire acondicionado, especiales y cancelerías; elevadores; modificación a la fachada, así como la ampliación de construcción de 739.37 m² de acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos presentados (...)” (sic). -----

Ahora bien, del análisis del dictamen en estudio, se advierte que a la persona visitada le autorizaron llevar a cabo diversas intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento; no obstante, derivado del avance de la obra esta autoridad no cuenta con elementos suficientes para realizar un pronunciamiento objetivo para determinar el cumplimiento o incumplimiento a las disposiciones aplicables en materia de Desarrollo Urbano, por lo que es procedente poner al fin al presente procedimiento. -----

Consecuentemente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las demás pruebas exhibidas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo, siendo procedente poner fin al presente procedimiento. -----

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

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

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

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

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/418/2022

Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral [REDACTED] a través de su apoderado legal [REDACTED] o de los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] 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 al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró
LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supleno
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO