



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1078/2022

En la Ciudad de México, a catorce de febrero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Río Guadalquivir, número veintisiete (27), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos (06500), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El diecinueve de diciembre 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 Gracia Claudia Figueroa Castillo, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 veintidós de diciembre de dos mil veintidós, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6142/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El tres de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presento pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de seis de enero de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto a que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acreditara su personalidad así como el interés de su representada dentro del presente procedimiento, apercibido que caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del veinticuatro al treinta de enero de dos mil veintitrés, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, por lo que se acordó tenerse por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1078/2022

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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

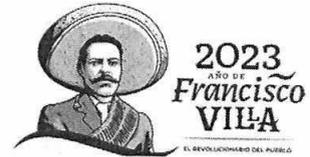
SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc", divulgado el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y siete en el Diario Oficial de la Federación; particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, 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.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias 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 administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN CALLE RÍO GUADALQUIVIR NÚMERO 27, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06500, CIUDAD DE MÉXICO, Y CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL C. VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA CUBIERTO POR TAPIALES METÁLICOS QUE CUBREN LA FACHADA DEL MISMO, CUENTA AL EXTERIOR CON UNA CÉDULA DE PUBLICITACIÓN VECINAL, AL INGRESAR CUENTA CON UN PORTÓN METÁLICO DE COLOR NEGRO DE ACCESO AL INMUEBLE MISMO QUE CUENTA CON UNO PEATONAL Y OTRO VEHICULAR, SIN EMBARGO REITERO CUBIERTOS POR TAPIALES, EL INMUEBLE CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DESHABITADO, SOLO ESTÁ LA PERSONA VISITADA QUE HACE LAS VECES DE VIGILANTE, Y NO CUENTA CON MENAJE DE NINGÚN TIPO, SOLO UNA MAQUETA DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE SEÑALA SKYHAUS-ROJKIND GUADALQUIVIR. CUENTA CON UN PATIO FRONTAL Y OTRO TRASERO ÉSTE ÚLTIMO CON UN TRAMO DE MURO QUE SE OBSERVA DEMOLIDO QUE COMUNICA CON LOS INMUEBLES 12 BIS Y 14 DE LA CALLE DE RÍO NIÁGARA. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA, NO HAY TRABAJADORES AL MOMENTO REALIZANDO NINGÚN TIPO DE TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN, NO SE OBSERVA MATERIAL AL INTERIOR NI EN VÍA PÚBLICA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR NO SE OBSERVA NINGUNO TODA VEZ QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DESOCUPADO. 4.- SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA CUENTA CON DOS NIVELES LA EDIFICACIÓN. 5.- SE OBSERVA UNA SOLA VIVIENDA, ES DECIR, ES UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO. 6.- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE 337.38M2 (TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS). 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 276M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 337.38 M2 (TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 107.31M2 (CIENTO SIETE PUNTO TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 168.69M2 (CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 7M (SIETE METROS) 8.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE RÍO BALSAS Y RÍO NASAS SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA LA SEGUNDA A CINCUENTA METROS (50M). 9.- SU FRENTE MIDE 8.76M (OCHO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS). 10.- AL MOMENTO NO SE EJECUTAN TRABAJOS DE OBRA POR LO QUE NO SE PUEDE DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS YA QUE ÉSTAS YA SON PREEXISTENTES, Y SE ENCUENTRAN CUBIERTAS Y NO SE ADVIERTE DICHA SEPARACIÓN, ES DECIR, SON CONTIGUAS. NO OMITO MENCIONAR QUE TODAS LAS MEDICIONES SE TOMAN EN EL NÚMERO 27 DE RÍO GUADALQUIVIR, AUNQUE EXISTE COMUNICACIÓN CON LOS OTROS PREDIOS YA MENCIONADOS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN EMITIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. D.- NO EXHIBE DICTÁMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLES LOCALIZADOS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. E.- NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y COLINDANTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble deshabitado cubierto por tapiales metálicos que cubren la fachada, constituido de planta baja y un (1) nivel superior, es decir, dos (2) niveles sobre nivel de banqueta, dentro del cual, constató un patio



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1078/2022

frontal y otro trasero, advirtiendo en éste último una demolición que comunica con los predios de la calle Río Niagara, números doce Bis (12 Bis) y catorce (14), así también, refirió que todas las mediciones únicamente se tomaron del inmueble ubicado en la calle Río Guadalquivir, número veintisiete (27), aunque existe comunicación con los otros predios mencionados. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

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.- Toda vez que del acta de visita de verificación se desprende que la persona especializada en funciones de verificación constató que en el patio trasero del inmueble visitado, una demolición que comunica con los predios de la calle Río Niagara, números doce Bis (12 Bis) y catorce (14). -----

Con el ánimo de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida, en beneficio del orden público e interés general, en términos del artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad determina procedente entrar al estudio del oficio identificado con el número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3883/2022, con fecha de recibido por la oficialía de partes de este Instituto el veinte de diciembre de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que corre agregado en original dentro del expediente en el que se actúa, 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 que se le otorga valor probatorio pleno; instrumento mediante el cual, dicha Dirección remitió en copia simple a este organismo público descentralizado, entre otras, el oficio número **SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/0505/2019**, del que se desprende emisión de la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la fusión de tres (3) inmuebles, ubicados en Río Guadalquivir, número veintisiete (27), Río Niagara números doce Bis (12 Bis) y catorce (14). -----

En consecuencia, derivado de que se trata de una fusión de predios que involucra al inmueble visitado, y considerando que la orden fue dirigida para el inmueble ubicado en Río Guadalquivir, número veintisiete (27), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos (06500), Ciudad de México, así como que el personal especializado en funciones de verificación únicamente obtuvo las medidas y superficies del predio de trato; esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o en su caso, incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1078/2022

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, 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 de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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 el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Río Guadalquivir, número veintisiete (27), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos (06500), 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO