



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/994/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Temístocles, número 100 (cien), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Mediante oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/SAC/2159/2023, de fecha siete de agosto de dos mil veintitrés, el Subdirector de Atención Ciudadana de este Instituto, hace del conocimiento del reporte realizado por un ciudadano en este Organismo Público Descentralizado, a través del cual manifestó que en el inmueble ubicado en calle Temístocles, número 100 (cien), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México, se está realizando una construcción, aunado a que el predio de referencia se encuentra en Área de Conservación Patrimonial.

2.- Con fecha veintisiete de octubre del dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el treinta y uno del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el uno de noviembre de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6625/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

3.- El nueve de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, curso al que le recayó proveído de fecha quince de noviembre de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su personalidad, así como el interés de la persona moral a la que pretendía representar en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

4.- Posteriormente, el día veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] desahogando la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de fecha uno de diciembre del mismo año, a través del cual, se tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral "[redacted]", arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas autorizadas, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y por admitidas las pruebas exhibidas por el promovente.

5.- Con fecha ocho de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral "[redacted]", arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, turnando el presente expediente a etapa de resolución.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/994/2023

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 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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 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, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el seis de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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, 37 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con 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 las actuaciones 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/994/2023

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Manejante constituido en el domicilio antes señalado ubicado por correspondencia oficial y con un [redacted] a quien se explica el motivo en nuestra presencia y a quien se entrega original de orden de visita. Carta de derechos y obligaciones, misma quien nos permite el acceso y después de recorrido se demuestran los puntos señalados en la orden punto 1) se trata de un inmueble de dos niveles con fachada color gris y número visible punto 2) al momento de la presente no se observa ningún tipo de intervención ejecutada en el predio, no se advierten trabajos de construcción u/o obras de ampliación u/o modificación u/o instalación. punto 3) el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de oficinas punto 4) se advierten dos niveles de la edificación sobre nivel de banquetá punto 5) al momento de la presente no se advierten viviendas y solo oficinas punto 6) no se advierten viviendas al momento de la presente punto 7) las mediciones siguientes a) superficie total del predio es de 434 m² (cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados) b) superficie de área libre es de 29 m² (veintinueve metros cuadrados) c) superficie de fachada es de 434 m² (cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados) d) superficie construida a partir de nivel de banquetá es de 799 m² (setecientos noventa y nueve metros cuadrados) punto 8) al momento de la presente no se advierten trabajos de obra punto 9) el inmueble se ubica entre las calles de Av. Uaxacatl y Av. Azcapotzalco esta última la esquina más cercana a 90m (noventa metros) de distancia punto 10) el inmueble cuenta con 13.6m (trece metros sesenta centímetros) de frente sobre la calle templatada. Para el cumplimiento del objeto y alcance el visitado debe exhibir: A.- Certificado de adquisición de conformidad al artículo 152 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal emitido en el apartado correspondiente B.- No exhibe constancia de alineamiento y número oficial. C.- No exhibe actamen técnico emitido por SEDUVI.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble constituido por 2 (dos) niveles, de fachada color gris y número visible, sin advertir al momento de la visita de verificación ningún tipo de intervención ejecutada, ni trabajos de construcción, obras de ampliación, modificación o instalación. --

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

siguientes documentos: Exhiba A.- Certificado de adquisición de uso del suelo por derechos adquiridos Original de fecha 06 de Enero de 1999, con folio CE60074/1999 para el domicilio que nos ocupa para uso de oficinas en una superficie del predio de 434m² y cuatro niveles para una superficie 815m². B.- No exhibe constancia de alineamiento y número oficial. C.- No exhibe actamen técnico emitido por SEDUVI.

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/994/2023

Tesis: 1a. LI/20	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

Ahora bien, respecto a la instrumental exhibida durante la diligencia de verificación; toda vez que fue ofrecida y admitida durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.

II.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas por el promovente, las cuales se valoran 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, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:

1.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y siete (87) de la Ciudad de México, del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio CE600074/1999, con fecha de expedición del once de febrero de mil novecientos noventa y nueve, respecto del inmueble ubicado en calle Temístocles, número 100 (cien), colonia Polanco, demarcación territorial Miguel Hidalgo, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno.

2.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y siete (87) de la Ciudad de México, de la Resolución administrativa del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/0901/2017, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, para el inmueble denominado "Vale Network", ubicado en Temístocles, número 100 (cien), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno.

En relación con la copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio CE600074/1999, con fecha de expedición del once de febrero de mil novecientos noventa y nueve, de la misma solo se desprende que el inmueble ubicado en calle Temístocles, número 100 (cien), colonia Polanco, demarcación territorial Miguel Hidalgo, tiene permitida la actividad de oficinas en una superficie de 815 m² (ochocientos quince metros cuadrados).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/994/2023

Asimismo, de la copia certificada de la Resolución administrativa del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/0901/2017, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, únicamente se desprende que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de la actividad de oficinas desarrollada en una superficie de 796.3 m² (setecientos noventa y seis punto tres metros cuadrados), por lo que se determinó no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto de dicho procedimiento.

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente:

"[...] 2 al momento de la presente no se observó ningún tipo de intervención ejecutada en el predio, no se advierten trabajos de construcción y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación (...) 8 al momento de la presente no se advierten trabajos de obra [...]" (sic).

En consecuencia, toda vez que al momento de la visita de verificación observó un inmueble de 2 (dos) niveles, sin advertir algún indicio de construcción, ampliación o modificación reciente en la edificación, ni materiales ni trabajadores de la construcción, por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

En virtud de lo anterior, se CONMINA al ciudadano [redacted], apoderado legal de la persona moral [redacted], arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención, esta se apegue a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el Procedimiento de Verificación Administrativa.

Finalmente, resulta innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral [redacted], arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.

No se omite señalar que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación advirtió que en el inmueble de mérito se desarrolla un aprovechamiento, sin embargo, esta autoridad no emite pronunciamiento al respecto, pues el objeto del presente procedimiento señalado en la orden dictada dentro del mismo, es comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el seis de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, y no así en lo referente al uso de suelo.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/994/2023

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.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral [REDACTED], arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle Temístocles, número 100 (cien), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México. -----

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

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, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó:
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ