



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/998/2023

En la Ciudad de México, ocho de febrero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Paseo de la Reforma, número noventa y tres (93), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

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

1.- El siete de noviembre de dos mil veintitrés, 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 nueve del mismo mes y año, por David Alberto López Pacheco, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el catorce de noviembre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6830/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser apoderado legal de [REDACTED] integrante del [REDACTED] exclusivamente en su carácter de [REDACTED] y en cumplimiento de los fines del contrato de [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha veintiocho del mismo mes y año, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se previno a la promovente, a efecto de que exhibiera original y/o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés e interés de su representada, apercibida para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El día catorce de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] al cual le recayó proveído de fecha tres de enero de dos mil veinticuatro, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas algunas de las pruebas exhibidas. -----

4.- El día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de [REDACTED] integrante del [REDACTED] exclusivamente en su carácter de [REDACTED] y en cumplimiento de los fines del contrato de [REDACTED] titular fiduciaria de los derechos de copropiedad del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/998/2023

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 persona visitada; 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 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, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/998/2023

respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN AV PASEO DE LA REFORMA 93, COL. TABACALERA ALCALDIA CUAHTEMOC, SE OBSERVA EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA PLACA DE LA NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, CON EL NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE, SOLICITO LA PRESENCIA DE PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA DILIGENCIA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO Y LE REQUIERO AL VISITADO LA DESIGNACIÓN DE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA EN COMPAÑÍA DE LA VISITADA Y CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON MÁS DE 15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD QUE HA SIDO RENOVADO Y ACTUALIZADO A TRAVÉS DE LOS AÑOS SIN AFECTAR LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE. DICHO INMUEBLE CON USO COMERCIAL PARA RENTA DE OFICINAS EN LA TOTALIDAD DEL MISMO Y QUE TAMBIÉN CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PROPIO CON CAPACIDAD PARA 242 VEHÍCULOS EN CINCO NIVELES. ESTE ESTACIONAMIENTO PROPIO SE ENCUENTRA EN EL MISMO INMUEBLE EN LA PARTE POSTERIOR Y CON ACCESO POR LA CALLE DE MADRID, EL INMUEBLE ESTÁ OCUPADO PARCIALMENTE EN CUATRO NIVELES Y EL RESTO SE ENCUENTRAN VACÍOS EN ESPERA DE SU OCUPACIÓN. EL INMUEBLE SE CONFORMA DE UN SÓTANO, PLANTA BAJA Y 18 NIVELES PARA UN TOTAL DE 19 NIVELES. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NI REMODELACION, LOS NIVELES DESOCUPADOS SE ENCUENTRAN EN OBRA CRIS. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS NI TRABAJADORES REALIZANDO ALGUNA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACION. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES: INMUEBLE CON USO COMERCIAL PARA RENTA DE ESPACIOS A EMPRESAS PRIVADAS. 4.- SE OBSERVAN 19 DIECINUEVE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5.- AL MOMENTO NO HAY VIVIENDAS. 6.- AL MOMENTO NO HAY VIVIENDAS. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, ESTE 2005M2 (DOS MIL CINCO). B) SUPERFICIE ÁREA LIBRE ES DE 27M2 (VEINTISIETE). C) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1978M2 (MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO). D) SUPERFICIE CONSTRUIDA APARTIR DE NIVEL DE BANQUETA 21.908M2 (VEINTIUN MIL NOVECIENTOS OCHO). 8.- AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS DE OBRA. 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: SE UBICA ENTRE PARÍS E IGNACIO RAMÍREZ Y SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA PARÍS A 110M2 CIENTO DIEZ. 10. POSEE UN FRENTE DE 25MTRS (VEINTICINCO). EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B Y C QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y DICTAMEN TÉCNICO DE INTERVENCIONES POR SEDUVI. -----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble preexistente con más de quince (15) años de antigüedad, de uso comercial y estacionamiento propio, constituido de sótano, planta baja y dieciocho (18) niveles, es decir, diecinueve (19) niveles sobre nivel de banqueta, parcialmente ocupado, sin trabajos o trabajadores realizando actividad de construcción o remodelación, en una superficie de dos mil cinco metros cuadrados (2005 m²) de terreno, medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/998/2023

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL NUEVE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTE, VICENCIA NO INDICA, FOLIO NO 22261-151HEMA20D PARA EL DOMICILIO PASEO DE LA REFORMA 93 CALLE TABACALERA 06030 CUAHTEMOC [REDACTED] SUPERFICIE 2.005.64M2 ZONIFICACIÓN HM/40/20/Z..

EXHIBE REGISTRO DE INTERVENCIONES PARA LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A Y LAS OBRAS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL EN PREDIOS O INMUEBLES LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.. EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL SIETE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, VICENCIA UN AÑO, FOLIO 66 PARA EL MISMO DOMICILIO PARA OBRAS MENORES AL INTERIOR DEL INMUEBLES, CON SELLO Y FIRMA DE RECIBIDO.

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:

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.

Así las cosas, relativo a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, curso que es 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.

Al respecto, es conveniente precisar que de las manifestaciones hechas valer por la parte interesada se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por último, del estudio a los alegatos formulados el día de la audiencia de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se advierte que el compareciente ratificó lo expresado en el escrito de observaciones; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/998/2023

III.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación que: "...SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON MÁS DE 15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD ... AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NI REMODELACIÓN, LOS NIVELES DESOCUPADOS SE ENCUENTRAN EN OBRA GRIS. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS NI TRABAJADORES REALIZANDO ALGUNA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACIÓN..." (sic).

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble preexistente con más de quince (15) años de antigüedad, constituido de diecinueve (19) niveles sobre nivel de banqueta, parcialmente ocupado, sin trabajos o trabajadores realizando actividad de construcción o remodelación.

Considerando lo anterior y toda vez que al momento de la visita no se pudo constatar la ejecución de algún trabajo de intervención reciente o de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

Bajo la tesis anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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 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 Verificación Administrativa, 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/998/2023

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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona mora denominada [REDACTED] integrante del [REDACTED] exclusivamente en su carácter de [REDACTED] y en cumplimiento de los fines del contrato de [REDACTED] de los derechos de copropiedad del inmueble visitado, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] numero [REDACTED] piso [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA