



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/001/2021**

En la Ciudad de México, a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Azores, número trescientos trece (313), colonia Portales Norte, código postal cero tres mil trescientos (03300), demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

2.- Con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron días y horas inhábiles, para emitir y ejecutar orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/001/2021, la cual fue emitida el seis de enero de dos mil veintiuno y ejecutada el ocho del mes y año citados con anterioridad, por la servidora pública Liliana Guadalupe Sánchez Zepeda, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

3.- En fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- Con fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] reconociéndole su interés en el presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos por [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/001/2021

escrito, 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 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 incurridos 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, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c 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, 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, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, 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 procedimiento 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 ADMINISTRATIVA, 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 todas y cada una de las constancias y pruebas 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, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/001/2021

momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL C. VISITADO [REDACTED] QUIEN NOS ATIENDE EN CARÁCTER DE PROPIETARIO, A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y UNA VEZ HABIENDOLE ENTREGADO LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE NOS PERMITE EL ACCESO, A LO CUAL SE HACE CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA DE COLOR BEIGE CON VERDE EL CUAL CUENTA CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL EN COLOR NEGRO, ASI MISMO TAMBIÉN CUENTA CON NUMERO OFICIAL VISIBLE SIENDO 313, AL INTERIOR SE ADVIERTE POR LA ENTRADA PEATONAL CUATRO DEPARTAMENTOS CON USO HABITACIONAL A LOS CUALES NO SE TIENE ACCESO, SIN EMBARGO SE ADVIERTEN VECINOS CON ACTIVIDADES PROPIAS DE CASA HABITACIÓN, POR LA ENTRADA DEL AREA VEHICULAR SE ADVIERTE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES LOS CUALES AL MOMENTO SE ENCUENTRAN SIN ALGUN TIPO DE MENAJE O ENSERES (TOTALMENTE VACIO), ASI TAMBIEN NO SE OBSERVA ALGUNA ACTIVIDAD COMERCIAL. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA DESOCUPADOS Y SIN ACTIVIDAD AL MOMENTO. 2- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES (TRES NIVELES EN TOTAL) 3- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DE HABITACIONAL ES DE 462 M2 (CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS), EL AREA SIN ACTIVIDAD Y DESOCUPADA ES DE 1236 M2 (MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 601.30 M2 (SEISCIENTOS UNO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO CUENTA D) ALTURA DEL ESTABLECIMIENTO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 7.40 M (SIETE PUNTO CUARENTA METROS LINEALES) 4- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE VICTOR HUGO Y EJE 7 MUNICIPIO LIBRE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES DE 72 M (SETENTA Y DOS METROS LINEALES) HACIA EJE 7 MUNICIPIO LIBRE 5- DIMENSIONES DEL FRENTE ES DE 7.0 M (SIETE PUNTO CERO METROS LINEALES) EN CUANTO A LOS PUNTOS A - CERTIFICADO DE ZONIFICACION. B- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, AL MOMENTO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS.

De lo antes citado, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia medularmente observó un inmueble constituido de planta baja y dos niveles superiores, el cual cuenta con acceso vehicular y peatonal en color negro; advirtiendo por la entrada peatonal cuatro departamentos con uso habitacional a los cuales no tuvo acceso; sin embargo advirtió vecinos con actividades de casa habitación, así mismo por la entrada vehicular observó planta baja y dos niveles superiores, los cuales se encuentran vacíos sin ningún tipo de menaje o enseres; precisando que no se observaba ningún tipo de actividad comercial, sin poder determinar el aprovechamiento; lo anterior en las superficies siguientes: predio 601.30 m<sup>2</sup> (seiscientos uno punto treinta metros cuadrados), altura del inmueble 7.40 m (siete punto cuarenta metros lineales), dimensiones que se determinaron empleando telémetro laser digital marca Bosh GLM150.

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 fue exhibida documentación alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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, argumento 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/001/2021

público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II.- En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones presentado por la persona visitada, del cual se advierte primeramente en lo que denomina "manifestación previa", argumentos tendientes a impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Posteriormente en la sección denominada "manifestaciones", estas se constriñen a exponer que al momento de la visita de verificación no se observó ningún tipo de actividad comercial alguna y por ende no se observa algún impacto negativo o incidencia que afecte la calidad de vida de la población a causa de la operación o funcionamiento de algún establecimiento mercantil; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"...Presente mis alegatos por escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto el día de hoy asignándole el número 11034..." (sic).-----

En ese sentido del escrito de alegatos presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno se desprende que el compareciente reiteró lo señalado en su escrito de observaciones, respecto a que en el inmueble de merito no se observó ningún tipo de actividad comercial, por lo que dichas manifestaciones no requieren un especial pronunciamiento. -----

III.- Una vez precisado lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa, de la que de forma medular se desprende que al interior del inmueble objeto del presente procedimiento no se observó actividad alguna.-----

En ese tenor, derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba constituido de planta baja y dos niveles superiores con acceso vehicular y peatonal en color negro, advirtiendo por la entrada peatonal cuatro departamentos con uso habitacional y por la entrada vehicular, planta baja y dos niveles superiores, los cuales se encontraban totalmente vacíos sin ningún tipo de menaje o enseres y sin observar ningún tipo de actividad comercial, por lo que no constató que al momento de la visita administrativa se lleve a cabo la ejecución de alguna intervención o la realización de una actividad regulada en las materias competencia de este Instituto; en consecuencia esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/001/2021**

cumplimiento o incumplimiento de 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, el Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano (vigente al momento de la visita de verificación).-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que para el caso de realizar alguna actividad o ejecutar alguna intervención, la realice en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación).-----

Se deja 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 ubicado en calle Azores, número trescientos trece (313), colonia Portales Norte, código postal cero tres mil seiscientos cincuenta (03300), demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

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 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 y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

**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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/001/2021**

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 de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, a través de los ciudadanos [REDACTED]

personas autorizadas para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] -----

**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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró  
LIC. EDUARDO ILLEGAS HERNÁNDEZ

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO