



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/224/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera México Toluca número cinco mil quinientos treinta y siete (5537), colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil (05000), Ciudad de México, atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificado con el número de expediente **INVEACDMX/OV/DU/224/2021**, la cual fue ejecutada el día veintinueve de julio del mismo año, por el Servidor Público **JOSÉ ENRIQUE REYES JUAREZ**, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, fue publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRÁMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, se determinó que para los efectos legales y/o administrativos en el cómputo de los términos no debían contarse como hábiles los días referidos entre el **23 de marzo y el 19 de abril de 2020**, suspensión que fue ampliada a través de diversas publicaciones de fechas diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte, 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 y veintiséis de agosto todos durante el año dos mil veintiuno; no obstante, en fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **"ACUERDO POR EL QUE SE REANUDAN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO"**, a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno 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.

3.- Con fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo, mediante el cual, se tuvo por precluido el derecho de la persona moral denominada [REDACTED], como [REDACTED] en el [REDACTED] y/o [REDACTED] en su carácter de Director Responsable de Obra y/o propietario y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble visitado de hacer observaciones respecto de la visita de verificación, en razón de que el plazo de diez días hábiles que tenía para hacerlo, transcurrió del trece al veintisiete de septiembre del año en curso, en términos del artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que dentro de dicho periodo, se hubiese recibido en este Instituto escrito alguno al respecto por parte del visitado.

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

**CONSIDERANDOS**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/224/2021

**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 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 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de abril de mil novecientos noventa y siete, de 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, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**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 de 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 todos y cada una de las constancias y demás documentos 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/224/2021

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO CARRETERA MÉXICO TOLUCA, NUMERO 5537, COLONIA CUAJIMALPA, EN LA ALCALDIA CUAJIMALPA DE MORELOS, CON CODIGO POSTAL 05000, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI CORROBORARLO CON SEÑALAMIENTOS OFICIALES DE CALLE Y CON LETRERO DE OBRA EXTERIOR VISIBLE DEL INMUEBLE DE MERITO, SE DA CUMPLIMIENTO A CITATORIO FIJADO EL DIA ANTERIOR TOCANDO EN REITERADAS OCASIONES EL ACCESO PRINCIPAL A BASE DE TAPIAL METALICO CON TIMBRE EN FUNCIONAMIENTO Y A TRAVES DE LA PUERTA PEATONAL SIN QUE HAYA RESPUESTA ALGUNA AL LLAMADO. POR LO QUE INICIO EL LLENADO DE ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN CONFORME AL ARTICULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE CON LO OBSERVADO DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE: 1. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD ALGUNA AL INTERIOR, SIN EMBARGO EL PREDIO SE ENCUENTRA LIMITADO EN SU FRENTE CON TAPIALES CON PUBLICIDAD DE "ENJOY CASTORENA" Y UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE ESTRUCTURA METALICA CON LA LEYENDA "SHOWROOM". 2. AL MOMENTO SE ADVIERTE CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES (SHOWROOM). 3. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS. 4. NO SE OBSERVAN VIVIENDAS DESDE EL EXTERIOR. 5. A) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. B) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. C) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. D) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. E) EL CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES OBSERVADO TIENE UNA ALTURA DE SEIS METROS SOBRE NIVEL DE BANQUETA. F) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL

EXTERIOR DEL INMUEBLE. G) EL CUERPO CONSTRUCTIVO OBSERVADO TIENE UNA ALTURA DE ENTREPISO DE TRES METROS. H) NO SE OBSERVAN SOTANOS AL MOMENTO. I) NO SE OBSERVAN SOTANOS AL MOMENTO. J) NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO. K) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO. L) EL CUERPO CONSTRUCTIVO ANTES MENCIONADO TIENE UNA RESTRICCIÓN DE TRES METROS HACIA EL FRENTE. M) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. NO SE ADVIERTE CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO EN LOS LATERALES Y AL FONDO DEL PREDIO POR MEDIO DE LOS ESPACIOS DE TAPIAL. N) NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 8. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE ANTONIO ANCONA Y JOSÉ MARÍA CASTORENA. ESTANDO A 145 METROS DE JOSÉ MARÍA CASTORENA. 7. EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 30 METROS HACIA CARRETERA MEXICO TOLUCA. CON RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL, INCISOS A, B Y C, NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA CON PREVIÓ CITATORIO FIJADO QUE PUEDA EXHIBIR DOCUMENTACIÓN ALGUNA.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó en el exterior del inmueble visitado un letrero de obra del inmueble de mérito, tocando en reiteradas ocasiones el acceso principal con timbre en funcionamiento y a través de la puerta peatonal, sin obtener respuesta alguna, por lo que el llenado del acta lo realizó conforme al artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, señalando que desde el exterior del inmueble no se advirtió actividad alguna al interior, que se encuentra limitado en su frente con tapiales con publicidad de "Enjoy Castorena", una estructura metálica con la leyenda "Showroom" y un cuerpo constructivo de dos niveles, asentando que no se observan viviendas.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta antes mencionada, que toda vez que nadie atendió la diligencia, no fue exhibida documentación 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, 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 si 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/224/2021

*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.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, así como de las constancias que integran el expediente en que se actúa.-----

En ese orden de ideas, derivado de que al momento de la visita de verificación no se constató que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleve a cabo la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, aunado a que no pudo determinar la superficies del predio, ni la superficie destinada para el aprovechamiento, al haber realizado la visita de verificación desde el exterior del inmueble objeto del presente procedimiento, esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] como [REDACTED] en el [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de Director Responsable de Obra y/o propietario y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administrador del inmueble objeto del presente procedimiento, que para el caso de desarrollar alguna actividad, la ejerza en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de abril de mil novecientos noventa y siete, haciéndole de su conocimiento que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 Carretera México Toluca número cinco mil quinientos treinta y siete (5537), colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil (05000), 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. -----

Atendiendo a lo anterior, esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al análisis de las restantes observaciones asentadas en el texto del acta de visita de verificación, 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.-----

G



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/224/2021

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

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

Por lo que se resuelve en los siguientes términos: -----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 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 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 a la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] como [REDACTED] en el [REDACTED] a través de [REDACTED] el [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de [REDACTED]

[REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, el ubicado en Carretera México Toluca número cinco mil quinientos treinta y siete (5537), colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil (05000), Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/224/2021**

**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 ACORDÓ Y FIRMA 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  
ROBERTO GRACIA OROZCO

Revisó  
LIC. LILIANA FIGUEROA SILVA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO