



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/041/2020**

En la Ciudad de México, a once de febrero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Zaragoza, número 75 (setenta y cinco), Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06350 (seis mil trescientos cincuenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/131/2020 signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha diez de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/041/2020, la cual fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por la servidora pública Nancy Alejandra Márquez Sahagún, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del catorce al veintisiete de enero de dos mil veinte; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a fase 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 Autoridad resuelve en términos de los siguientes: -----

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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 incurridos 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, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como a



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/041/2020

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, 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente lo siguiente:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL SIENDO CALLE ZARAGOZA NÚMERO 75, COLONIA BUENAVISTA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO, AL CONTITUIRME SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO QUIEN SE IDENTIFICA COMO [REDACTED], QUIEN ME ATIENDE EN TAL CARÁCTER INDICANDOME QUE EL DOMICILIO ES CORRECTO Y ES QUIEN ME PERMITE EL ACCESO DONDE OBSERVO UN INMUEBLE DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CON FACHADA COLOR VIOLETA Y GRIS CON EL NÚMERO VISIBLE ADOSADO A FACHADA. AL INTERIOR ADVIERTO UN INMUEBLE PREEXISTENTE DONDE HAY ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, ADVIRTIENDO EN PRIMER NIVEL UN AREA DONDE SE LLEVAN ACABO TRABAJOS DE CARPINTERIA OBSERVANDO HERRAMIENTA PROPIA AL MOMENTO LLEVAN ACABO EL LIJADO DE PUERTAS DE MADERA, Y EN SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTE UN DEPARTAMENTO AL CUAL NO TUVE ACCESO. TAMPOCO SE CUENTA CON ACCESO AL SEMISÓTANO. CABE MENCIONAR QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVA QUE SE LLEVEN ACABO TRABAJOS EN FACHADA. EN CUANTO AL ALCANCE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO ADVIERTO CASA HABITACION OBSERVANDO ENSERES PROPIOS ASI COMO UN AREA DONDE SE REALIZAN LOS TRABAJOS DE CARPINTERIA. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE ADVIERTE OTRO USO. 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE TRES DE LAS CUALES SOLO TUVE ACCESO A LA DEL TITULAR. ADVIRTIENDO POR LAS VENTANAS DE LAS OTRAS DOS ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. 5. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS SOLO SE TOMA LA DEL TITULAR SIENDO 140.61M2 ( CIENTO CUARENTA PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS). 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 242.78 M2 ( DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN LA SUPERFICIE QUE SE PUEDE MEDIR ES DE 401.37 M2 ( CUATROCIENTOS UNO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE 85.17 M2 ( OCHENTA Y CINCO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 157.61 M2 ( CIENTO CINCUENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS) E) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 9.4 METROS LINEALES SIN PODER TENER LA TOTAL YA QUE NO SE TUVO ACCESO A SEGUNDO NIVEL. TODA VEZ QUE NO SE ENCUENTRAN LAS PERSONAS QUE HABITAN AHÍ. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 401.37 M2 ( CUATROCIENTOS UNO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS). 7. EL INMUEBLE SE UBICA EN LA ESQUINA CON CALLE VIOLETA SIN TENER DISTANCIA DE POR MEDIO. 8. LAS DIMENSIONES DEL FRENTE DEL PREDIO SON DE POR CALLE ZARAGOZA TIENE UN FRENTE DE 17.54 M ( DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS LINEALES) Y SOBRE CALLE VIOLETA TIENE 13.93 M ( TRECE PUNTO OCHENTA Y TRES METROS LINEALES) 9. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CARPINTERIA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCEA. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. EN NINGUNA DE LAS SIGUIENTES MODALIDADES. I. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO II. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL III. CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. EN CUANTO A LOS PUNTOS D Y E FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO DE

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación, observó al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de semisótano, planta baja y dos niveles, con fachada color violeta y gris, advirtiéndole al interior un inmueble preexistente, con aprovechamiento habitacional toda vez que en su interior advirtió enseres propios de casa habitación en planta baja y primer nivel, señalando un área donde se realizaban trabajos de carpintería consistentes en lijado de puertas.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/041/2020

asimismo precisó que no fueron observados trabajos en fachada; señalando las siguientes superficies: predio 242.78 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y dos punto setenta y ocho metros cuadrados), construcción solo la que pudo determinar el personal verificador 401.37 m<sup>2</sup> (cuatrocientos uno punto treinta y siete metros cuadrados), área libre 85.17 m<sup>2</sup> (ochenta y cinco punto diecisiete metros cuadrados), desplante 157.61 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y siete punto sesenta y un metros cuadrados), altura (solo la que se pudo determinar) 9.4 m (nueve punto cuatro metros lineales), construcción sobre nivel medio de banquetta 401.37 m<sup>2</sup> (cuatrocientos uno punto treinta y siete metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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; por lo que, sus manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

- I.- AVISO OBRA MENOR EXPEDIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE ABRIL DEL DOS MIL ONCE, CON VIGENCIA DE NO SE OBSERVA, INDICA SE AUTORIZA EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LLEVAR A CABO TRABAJOS DE RESTAURACIÓN DE FACHADA CONSISTENTES EN: LIMPIEZA DE CANTERA, RESTITUCIÓN DE PIEZAS DE CANTERA EN MAL ESTADO POR SIMILARES, RESANES EN MURO DE FACHADA, APLICACIÓN DE PINTURA COLOR GRIS OSTIÓN ANTIGRAFFITI EN FACHADA Y COLOR NEGRO MATE EN HERRERÍA.
- II.- SOLICITUD PARA AUTORIZACIÓN DE OBRA INAH- 00-008 EXPEDIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, RESTAURACIÓN DE MUROS, UTILIZANDO MEZCLA DE CEMENTO Y GRAVA EN LUGARES QUE SE REQUIERA, ASI COMO CAMBIOS DE PIEZAS EN MAL ESTADO POR SIMILARES EN HERRERÍA, LIMPIEZA DE CANTERA, UTILIZANDO AGUA, JABÓN O LIQUIDO PARA DESMANCHAR QUE NO AFECTE LA MISMA, TALLANDO CON CEPILLO DE ZACATE, LIMPIEZA DE PUERTAS DE MADERA CON LUJA DEL NUMERO 5 PARA POSTERIORMENTE APLICAR BARNIZ COLOR CEDRO, MARCA COMEX. PARA ACABADOS SE PINTARA FACHADA CON PINTURA VINÍLICA ANTIGRAFFITI ( PROPUESTA DE COLOR GRIS OSTION) MARCA COMEX, Y HERRERIA ESMALTE COLOR NEGRO MARCA COMEX.

De lo anterior, esta autoridad advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fueron exhibidos los siguientes documentos: 1) copia simple de Aviso de Obra menor expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de fecha siete de abril de dos mil once, sin observar vigencia, indicando que se autoriza el proyecto de intervención para llevar a cabo trabajos de restauración de fachada consistentes en: limpieza de cantera, resanes de muros de fachada y aplicación de pintura en fachada y 2) copia simple de solicitud para autorización de obra INAH-00-008, expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con fecha de expedición siete de septiembre de dos mil doce, sin observarse vigencia; autorizando la restauración de muros, cambio de piezas en mal estado de herrería, limpieza de cantera, limpieza de puertas de madera. Hechos que al ser asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, de conformidad con 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno para esta autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

II.- Es de señalar que, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha trece de enero de dos mil veinte para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación de conformidad a lo señalado en el artículo 29 del Reglamento de Verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/041/2020

Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

"Artículo 29.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación".-----

Dicho término transcurrió del catorce de enero al veintisiete de enero de dos mil veinte, sin considerar los días dieciocho, diecinueve, veinticinco y veintiséis de enero, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- 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 de fecha trece de enero de dos mil veinte.-----

En ese sentido con fecha trece de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo una visita de verificación administrativa al inmueble objeto del presente procedimiento en la que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, hizo constar que al momento de la misma, el inmueble de mérito se encontraba constituido por semisótano, planta baja y dos niveles, con fachada color violeta y gris, con aprovechamiento habitacional, en el cual se realizaban trabajos de carpintería consistentes en lijado de puertas, haciendo hincapié a que no se observaron trabajos en fachada, por lo cual, bajo las relatadas consideraciones se desprende que al momento de la práctica de la visita de verificación **no advirtió la realización de algún trabajo de construcción o modificación en la fachada**; motivo por el cual esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento o no a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se 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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/041/2020

facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en

[Redacted address block]

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación** de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

ELABORÓ  
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA  
avh

REVISÓ  
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ