



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2022**

En la Ciudad de México, a doce de agosto de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Apartado, número 31 (treinta y uno), Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, 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 mismo día, por el servidor público Irving Alfaro Caballero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1770/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día treinta de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [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 dos de junio del mismo año, en el que se previno al promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- Con fecha veinticuatro de junio de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], recayéndole acuerdo de fecha veintinueve del mismo mes y año, en el que se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención realizada, teniéndose por reconocido su interés en el procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, sin que existan pruebas por admitir toda vez que del contenido del curso en comento se advierte que no fue ofrecida prueba alguna, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- El día quince de julio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, indicándose que no existen pruebas por desahogar toda vez que no fue ofrecida prueba alguna, tal y como quedó asentado mediante acuerdo del día veintinueve de junio de dos mil veintidós, turnando el presente expediente a etapa de resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2022

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 Bis, 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 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, al Programa Parcial Centro Histórico, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, 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, 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 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 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2022**

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE DE APARTADO 31 COLONIA CENTRO ALCALDIA CUAUHTÉMOC EN ESTA CIUDAD DE MEXICO CP 06010 CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR ASI SEÑALARSE EN LOS INDICADORES OFICIALES Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE ME ATIENDE EN EL DOMICILIO EN CARÁCTER DE ENCARGADO. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE FACHADA BLANCA EN PLANTA BAJA Y DE LADRILLO EN EL NIVEL SUPERIOR DONDE SE ADVIERTEN VARIOS LOCALES COMERCIALES CON DIVERSOS GIROS SIN TRABAJOS RELACIONADOS A LA CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE MANIFESTÓ LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE TRABAJO ALGUNO RELATIVA ALA CONSTRUCCIÓN U OBRA SE ADVIERTE SOLO ACTIVIDAD COMERCIAL. 2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SE TRATA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE FACHADA BLANCA EN PLANTA BAJA Y DE LADRILLO EN EL NIVEL SUPERIOR DONDE SE ADVIERTEN VARIOS LOCALES COMERCIALES CON DIVERSOS GIROS, ADVIRTIENDO UN PASILLO DE USO COMUN AL INTERIOR DEL INMUEBLE DONDE SE ADVIERTEN VARIOS LOCALES COMERCIALES Y BODEGAS DISTRIBUIDOS EN LOS DOS NIVELES , EL INMUEBLE SE OBSERVA SIN TRABAJOS RELACIONADOS A LA CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO DE LA PRESENTE 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE ACTIVIDAD COMERCIAL CON VARIOS LOCALES COMERCIALES CON DIVERSOS GIROS 4. EL NUMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL 5. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS 6. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1240 M2 ( MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS). B) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DEBIDO A QUE NO WE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA. C)SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 120 M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1120 M2 ( MIL CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 6 M ( SEIS METROS LINEALES ). F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3 M ( TRES METROS LINEALES ) G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A NIVEL DE BANQUETA ES DE 2240M2 ( DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) H) NO SE ADVIERTEN SOTANOS AL MOMENTO I) NO SE ADVIERTE SEMISOTANOS J) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 8) LA COLINDANCIA DEL LADO DERECHO DEL INMUEBLE ES DE 24 CM Y LA COLINDANCIA DEL LADO IZQUIERDO NO CUENTA CON SEPARACIÓN 0CM Y SE COMPARTE MURO CON ESTE PREDIO COLINDANTE Y LA COLINDANCIA TRASERA NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA AZOTEA DEL INMUEBLE Y NO SE PUEDE DETERMINAR DE NINGUN OTRO LADO. 9) NO SE ADVIERTE NINGUNA PROTECCIÓN YA QUE AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE OBRA 10. LAS ENTRE CALLES DEL INMUEBLE SON DEL CARMEN Y REPÚBLICA DE ARGENTINA SIENDO LA ESQUINA MAS PROXIMA CALLE DEL CARMEN A 15 M ( QUINCE METROS LINEALES). 11. LOS FRENTE LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE 30 M ( TREINTA METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE AL MOMENTO DE LA PRESENTE EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN LOS INCISOS A, B, C Y D RELATIVOS A LOS DOCUMENTOS..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble sin viviendas, constituido por planta baja y un nivel, en el que advirtió varios locales comerciales con diversos giros y bodegas distribuidos en los dos niveles, sin que al momento se lleven a cabo trabajos de construcción, precisando que el aprovechamiento es de "actividad comercial", con las superficies siguientes: total del predio 1,240 m<sup>2</sup> (mil doscientos cuarenta metros cuadrados), área libre 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados), desplante 1,120 m<sup>2</sup> (mil ciento veinte metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 2,240 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados), altura total a partir de nivel de banqueta 6 m (seis metros lineales) y altura entre pisos 3 m (tres metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada 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, se presumen validos 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala

Catalina 132, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 7700



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2022**

*Tesis Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*XXVII, Junio de 2008*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: 1a. LI/2008*

*Página: 392*

**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”.*-----

-----  
**II.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós.-----

-----  
Al respecto, observó medularmente un inmueble sin viviendas, constituido por planta baja y un nivel, en el que advirtió varios locales comerciales con diversos giros y bodegas distribuidos en los dos niveles, **sin que al momento se lleven a cabo trabajos de construcción**, precisando que el aprovechamiento es de “actividad comercial”, con las superficies siguientes: total del predio 1,240 m<sup>2</sup> (mil doscientos cuarenta metros cuadrados), área libre 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados), desplante 1,120 m<sup>2</sup> (mil ciento veinte metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 2,240 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados), altura total a partir de nivel de banquetta 6 m (seis metros lineales) y altura entre pisos 3 m (tres metros lineales).-----

-----  
En ese tenor, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se llevaran a cabo intervenciones de obra nueva o de construcción en ese momento o de reciente creación que modifiquen la estructura del inmueble en estudio; esta autoridad no cuenta con elementos objetivos que le permitan calificar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, particularmente la correcta aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de actuación número 4 (cuatro), prevista en el Decreto que contiene el 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 (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.-----

-----  
Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones de fecha treinta de mayo de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.-----

-----  
En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente conforme a los



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2022**

artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, 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 presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta 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 del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la 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, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2022**

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.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió 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:  
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.  
Carolina 13, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T 55 4737 7700

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisor  
Lic. Araceli Esquivel Rivera Cruz