



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/875/2022**

En la Ciudad de México, a veintinueve de noviembre de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Nezahualcóyotl número 136 (ciento treinta y seis), Departamento C 101 (ciento uno), Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente expediente, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veintiocho de octubre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el día treinta y uno del mismo mes y año, por el servidor público Víctor José Aguario Albarrán, 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/5041/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- El día quince de noviembre de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del uno al catorce de noviembre del mismo año, 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 para su resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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 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 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, 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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/875/2022

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE NEZAHUALCÓYOTL NÚMERO 136, DEPARTAMENTO C 101, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06010, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, EN EL NÚMERO EXTERIOR E INTERIOR DEL INMUEBLE, POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN EN COMENTO Y POR ASÍ CORROBORARLO LA VISITADA. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] Y/O [REDACTED] Y/O [REDACTED] DEL INMUEBLE; POR CONSIGUIENTE, SOY ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN DICE SER [REDACTED] DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. 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. LE REQUIERO AL VISITADO LA DESIGNACIÓN DE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA EN COMPAÑÍA DEL VISITADO Y SU TESTIGO, Y CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES; DICHO DEPARTAMENTO SE UBICA EN LA PARTE POSTERIOR DE LA UNIDAD HABITACIONAL. AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO OBSERVO MENAJE PROPIO DE CASA HABITACIÓN. A UN COSTADO DEL DEPARTAMENTO EN COMENTO, ADVIERTO UN ÁREA DE USO COMÚN DE LA UNIDAD HABITACIONAL, DICHA ÁREA SE ENCUENTRA DELIMITADA CON HERRERÍA, CONTANDO CON UNA PUERTA PARA INGRESAR A DICHA ÁREA, SIN ADVERTIR CANDADO Y ENCONTRÁNDOSE ABIERTA. AL INTERIOR DE DICHA ÁREA, OBSERVO CUERPO CONSTRUCTIVO A BASE DE BLOCK Y CON TECHUMBRE DE LÁMINAS CON UNA SUPERFICIE DE VEINTIDÓS (22) METROS CUADRADOS. NO OMITO MENCIONAR QUE DEL DEPARTAMENTO VISITADO NO OBSERVO ACCESO DIRECTO A DICHA ÁREA LIBRE. 2.- AL MOMENTO NO OBSERVO QUE SE REALICEN INTERVENCIONES NI TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO ES HABITACIONAL. 4.- EL DEPARTAMENTO EN COMENTO CONSTA DE UN NIVEL Y SE UBICA EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5.- EN EL DEPARTAMENTO SE ENCUENTRA UNA SOLA VIVIENDA Y NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL RESTO DE LA UNIDAD HABITACIONAL. 6.- EL DEPARTAMENTO TIENE UNA SUPERFICIE DE CUARENTA Y SEIS (46) METROS CUADRADOS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO A LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD HABITACIONAL. B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN VIRTUD DE QUE EL VISITADO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. C) EL DEPARTAMENTO NO CUENTA CON ÁREA LIBRE PROPIA. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL DEPARTAMENTO ES DE CUARENTA Y SEIS (46) METROS CUADRADOS. E) LA ALTURA DEL DEPARTAMENTO ES DE DOS PUNTO TREINTA (2.30) METROS. 8. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES ISABEL LA CATÓLICA Y 5 DE FEBRERO, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A SETENTA (70) METROS. 9.- EL DEPARTAMENTO TIENE UN FRENTE DE CINCO PUNTO NOVENTA (5.90) METROS. 10.- AL MOMENTO NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS, LA VISITADA NO EXHIBE NINGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL; C.- DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL; D.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. E.- AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA.

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 departamento el cual se localiza en la parte posterior de la unidad habitacional, en la planta baja de un inmueble de 3 (tres) niveles, con menaje propio de casa habitación, a un costado se advierte área de uso común delimitada con herrería y puerta de acceso sin candado, encontrándose abierta en cuyo interior se localiza un cuerpo constructivo a base de blocks y techumbre de láminas, con una superficie de 22.0 m<sup>2</sup>(veintidós metros cuadrados); cabe señalar que el departamento visitado no cuenta con acceso directo al área común, asimismo, al momento no se realizan intervenciones, ni trabajos de construcción y/o demolición y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación, señalando el aprovechamiento de habitacional, en una superficie de 46.00 m<sup>2</sup> (cuarenta y seis metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-----

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.-----

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 en el ámbito de 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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/875/2022**

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*  
*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.- El visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintidós, 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 en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente: -----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

(...)

**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.*-----

Término que transcurrió del uno al catorce de noviembre de dos mil veintidós, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha quince de noviembre del mismo año, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos 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 treinta y uno de octubre de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó medularmente un departamento en la planta baja de un inmueble de 3 (tres) niveles, con aprovechamiento habitacional en una superficie de 46.00 m<sup>2</sup> (cuarenta y seis metros cuadrados), en el cual no advirtió la realización de trabajos de construcción y/o demolición y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación. -----

Visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no advertir durante el desarrollo de la visita alguna



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/875/2022**

uso diverso al habitacional o alguna intervención regulada competencia de este Instituto, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan determinar 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 ejerzan únicamente los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable al mismo, y que estos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el siete de septiembre de dos mil, modificado el diez de agosto de dos mil diez, y el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, respectivamente (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención en el inmueble de mérito, esta se apegue a lo autorizado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), así como las disposiciones legales y administrativas aplicables, ya que el predio se ubica en Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos "Perímetro B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.

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 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 adscrito 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/875/2022**

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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ubicado [redacted] número [redacted] Departamento [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] Ciudad de México, mismo que se señala en la [redacted] en la orden de visita de verificación materia del presente asunto.

**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 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. Brenda Tepic Aranda.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Araceli Rivera Cruz