



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/752/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle José Sánchez Trujillo, número cincuenta y nueve (59), colonia San Álvaro, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil noventa (02090), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintinueve del mismo mes y año, por Gerardo Remigio Bautista González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el tres de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4243/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El trece de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como representante legal de la personal moral denominada "[REDACTED]", [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó auto de dieciocho de octubre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, por acreditada su personalidad y el interés de su representada, por señalado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas descritas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas que ofreció. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el ocho de noviembre 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 comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y presentados alegatos de manera verbal y escrita, 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 incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 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

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/752/2022

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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 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, 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 y 137 fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa 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 para la Delegación Azcapotzalco, publicado el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en áreas de actuación referente a las áreas de conservación patrimonial, 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 asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**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 las constancias 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/752/2022

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION EL CUAL CORROBORO POR MEDIO DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR CONTAR EL INMUEBLE CON MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA FACHADA DEL MISMO Y POR ASI DARLO POR CIERTO EL C. [REDACTED] PERSONA ANTE QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERSONA QUE ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE CON QUIEN REALIZÓ RECORRIDO EN SU COMPAÑÍA Y DE SUS TESTIGOS, POR LO QUE PARA EL ALCANCE DE LA MISMA ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN PREDIO EN SU FACHADA DELIMITADO CON LAMINA METALICA EN SU FRENTE, CON UN ACCESO PEATONAL, EN SU INTERIOR AL MOMENTO OBSERVO UN CUERPO CUERPO CONSTRUCTIVO CON USO DE CASETA, MATERIAL, MAQUINAS Y PERSONAL DE CONSTRUCCION REALIZANDO TRABAJOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN, SE OBSERVA UN AREA PARA CONSUMO DE ALIMENTOS Y UN ÁREA PARA RESGUARDODE DOCUMENTOS, ASI COMO UN BAÑO PORTATIL. 2.- AL MOMENTO ADVIERTO EN EL PREDIO TRABAJOS DE EXCAVACIÓN Y ARMADO DE ACERO PARA CIMENTACION, SE REALIZÓ LIMPIEZA Y NIVELACION DE TERRENO, SE OBSERVAN DOS RETOEXCAVADORAS, SIN MANIOBRAR AL MOMENTO, SE OBSERVA BODEGA PARA RESGUARDO DE MATERIAL, SE OBSERVAN CINCO TRABAJADORES DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO CON CHALECOS, BOTAS Y CASCOS, SE OBSERVA UNA CASETA PARA PERNOCTAR LA PERSONA QUE RESGUARDA EL PREDIO, Y UNA CASETA PREEXISTENTE. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (1268.97) MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN, SE EXHIBE EL DOCUMENTO SIN ESPECIFICAR LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN, SOLO CUENTA CON ZONIFICACION H620. C) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE SÓTANOS EN EL PREDIO. D) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA SEMISOTANO EN EL PREDIO. E) NO CUENTA AL MOMENTO CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. F) AL MOMENTO POR EL AVANCE DE LOS TRABAJOS REALIZADOS NO SE PUEDE DETERMINAR SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO. 4.- EL PREDIO SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ASSIMIA Y NIZA, SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A (50) CINCUENTA METROS LINEALES. 5.- LOS METROS LINEALES DE FRENTE DEL PREDIO ES DE (29.29) VEINTINUEVE PUNTO VEINTINUEVE METROS LINEALES, CONTANDO CON UN SOLO FRENTE. 6.- EL PREDIO CUENTA CON DELIMITACION EN SUS LATERALES POR LAS CONTRABARDAS DE LOS INMUEBLES COLINDANTES Y EN LA PARTE POSTERIOR SE OBSERVA MALLA ELECTROSOLDADA CON POLINES, CUBIERTA CON PLASTICO COLOR NEGRO MISMA QUE SE ENCUENTRA DISCONTINUA DEJANDO UNA SECCION ABIERTA. PARA EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL VISITADO EXHIBE EL SOLICITADO EN EL INCISO A), B) Y D) MISMOS QUE HAN SIDO DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, observó un predio delimitado con lámina metálica a pie de banquetta, haciendo constar al interior que se habían realizado trabajos de limpieza y nivelación de terreno, sin advertir sótanos.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidas las siguientes instrumentales: -----

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CON NUMERO DE FOLIO 11927-151G0GE20, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA, CON USO DE SUELO CLASIFICADO VIVIENDA, MENCIONA EL DOCUMENTO QUE SE ENCUENTRA EN ÁREA DE CONSERVACION PATRIMONIAL.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA AZCAPOTZALCO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO EN EL DOCUMENTO, CON NÚMERO DE FOLIO 989, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA, INDICANDO QUE SE ENCUENTRA EN ZONA PATRIMONIAL.
- III.- ASUNTO DICTAMEN TÉCNICO EN A. C. P/J DEMOLICIÓN PREVENCIÓN OBRA NUEVA EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PUBLICO DE SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE CON VIGENCIA DE UN AÑO VIGENTE A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, UNA VEZ EJERCIDO EL DERECHO CONFERIDO NO SERA NECESARIA SU REVALIDACION SIEMPRE Y CUANDO NO SE MODIFIQUEN O VARÍEN LAS CONDICIONES EN QUE EL PRESENTE SE EMITE, CON NÚMERO DE FOLIO SEDUV/CGDU/DPCUEP/0036/2021, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA INDICANDO SE EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA ESTRICTAMENTE EN MATERIA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA LLEVAR A CABO ÚNICAMENTE LA DEMOLICIÓN TOTAL DEL INMUEBLE PREEXISTENTE.

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 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/752/2022

*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. -----*

Por lo que concierne a las documentales consistentes en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, expedida por la Alcaldía Azcapotzalco, en fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, número de folio 999, y el Dictamen Técnico en A.C.P Demolición Prevención Obra Nueva, expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con fecha de expedición doce de enero de dos mil veintiuno, folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0036/2021, es de señalar que si bien, fueron exhibidas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

**"Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**

**Artículo 97.-** *La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...*

**\*Énfasis añadido**

Respecto a la documental restante, exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fue presentada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes. -----

II.- Ahora bien, derivado que del estudio realizado al acta de visita se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que "...SE REALIZÓ LIMPIEZA Y NIVELACIÓN EN EL TERRENO (...) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE SÓTANOS EN EL PREDIO..." (sic), con motivo del avance en el que se encuentra la obra, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/752/2022

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, que para el caso de desarrollar intervenciones, las realice de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco. -----

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, de las pruebas aportadas y de los alegatos, 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.-----

*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, 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 visitado. -

**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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/752/2022

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la personal moral denominada ' [REDACTED] ', [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su representante legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México, -----

**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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:  
LIC. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO