



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/94/2021**

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 calle Emiliano Zapata número 40 (cuarenta), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06010 (cero seis mil diez), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos, destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el 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, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos 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, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable.-----

2.- Con fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/94/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo se habilitaron los días trece, catorce y quince de mayo de dos mil veintiuno para su emisión y ejecución, misma que fue realizada el día quince del mismo mes y año, por el servidor público Adrián Contreras Cruz persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados.-----

3.- Con fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, 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 se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnándose el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento antes citado.-----

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/94/2021**

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, Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, 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/94/2021

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN UBICADO EN EMILIANO ZAPATA NÚMERO 40, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CP 06010, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO. A EFECTO DE EJECUTAR LA PRESENTE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO Y AL NO SER ATENDIDO POR PERSONA ALGUNA PROCEDO A REALIZARLA DESDE EL EXTERIOR, SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y CUENTA CON UNA PUERTA PEATONAL METÁLICA, SE ADVIERTE EN DOS CORTINAS METÁLICAS SELLOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA QUE A LA LETRA DICEN OBRA SUSPENDIDA, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN TRABAJOS DESDE EL EXTERIOR. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE NO SE PUEDE DETERMINAR; 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA CON DIFERENTES GIROS Y ALGUNOS LOCALES CERRADOS; 3. CONSISTE EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA; 4. DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS; 5. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS; 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO B. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN C. NO SE PUEDE DETERMINAR EL ÁREA LIBRE D. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE E. NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA DEL INMUEBLE, F. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL BANQUETA, G. NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA DE ENTREPISO, H. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO; 7. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE LA ACADEMIA Y HACE ESQUINA CON LA CALLE DE JESÚS MARÍA; 8. DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE LA TOTALIDAD DEL PERÍMETRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA OCUPADO POR COMERCIO AMBULANTE, 9. DESDE EL EXTERIOR NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN. EN CUANTONA LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN NO SE EXHIBE NINGUNA AL NO SER ATENDIDO POR PERSONA ALGUNA.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó en el domicilio visitado desde el exterior un inmueble preexistente de planta baja y un nivel, con locales comerciales en planta baja con diferentes giros y algunos cerrados, cuenta con una puerta peatonal metálica, se advierten sellos del Instituto Nacional de Antropología e Historia; no se puede determinar el aprovechamiento, número de viviendas, superficie de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie total del predio, área libre, superficie de desplante, altura del inmueble, construcción a partir de nivel de banqueta, altura de entepiso y la superficie destinada para el estacionamiento, desde el exterior no se advierten trabajos de excavación y/o demolición y/o construcción y/o cimentación y/o ampliación y/o modificación y/o instalación.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, que 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 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 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

*[Handwritten signature]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/94/2021**

se actúa.-----

En ese orden de ideas, derivado de que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación señaló que no pudo determinar el aprovechamiento al interior del inmueble, aunado a que no se constató ninguna intervención en el mismo, al haber realizado la visita de verificación desde el exterior, por lo que 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 para la Delegación Cuauhtémoc, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano. -----

No obstante lo anterior, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc se trata de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico y de valor patrimonial dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, se **CONMINA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble objeto del presente procedimiento, que para el caso de realizar cualquier intervención al inmueble visitado, acredite contar con Dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Asimismo en caso de desarrollar alguna actividad en el inmueble, la ejerza en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación). -----

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 calle Emiliano Zapata número 40 (cuarenta), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06010 (cero seis mil diez), 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.-----

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.-----

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

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

**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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/94/2021

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.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona, propietaria y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, el ubicado en calle Emiliano Zapata número 40 (cuarenta), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06010 (cero seis mil diez), Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** 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.-----

**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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Revisó  
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA  
DK

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.