



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/233/2021

En la Ciudad de México, a once de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alfonso Herrera número once (11), departamento ciento tres (103), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

-----R E S U L T A N D O S-----

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 tres de agosto 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/233/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo se habilitaron los días tres, cuatro y cinco de agosto de dos mil veintiuno para su emisión y ejecución, misma que fue realizada el día cinco del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados. -----

3.- En fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, toda vez que 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, no presentó escrito de observaciones en el plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la visita de verificación practicada el cinco de agosto de dos mil veintiuno, plazo que transcurrió del trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que al no haber realizado manifestaciones y ofrecido pruebas, se tuvo por precluido el derecho del visitado, en términos del artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

-----C O N S I D E R A N D O S-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/233/2021

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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, de 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 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 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: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ALFONSO HERRERA 11, DEPARTAMENTO 103, COLONIA SAN RAFAEL, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL 06470, CIUDAD DE MÉXICO, ME ASEGURO DE QUE ES EL CORRECTO POR OBSERVARLO EN PLACAS OFICIALES Y OBSERVARLO ADOSADO EN FACHADA, ASI COMO EN PLACA DEL ENTONCES DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, TODA VEZ QUE NO SOY ATENDIDO POR NINGUNA PERSONA PREVIO CITATORIO PROCEDO A DESCRIBIR DESDE EL EXTERIOR, YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR, CON BASE EN EL ARTÍCULO 18, DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL; SE TRATA DE UN INMUEBLE DE 4 NIVELES CON ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, OBSERVO UNA TIENDA "OXXO" UNA DULCERIA Y UN RESTAURANTE DENOMINADO "EL CHIVITO" EN PLANTA BAJA Y EN NIVELES SUPERIORES DEPARTAMENTOS, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SERA DESARROLLADO CON LO QUE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL, 2. EL INMUEBLE ES DE 4 NIVELES, 3. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS, 4. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE, 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 647.00M2 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS); B) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, C) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE, D) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, E) LA AL TURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 12.00 M (DOCE METROS); F) DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, G) LA ALTURA DE ENTREPIOS ES DE 3.00M (TRES METROS); 6. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE MIGUEL E. SCHULTZ Y SERAPIO RENDON SIENDO ESTA LA MAS CERCANA QUE HACE ESQUINA CON EL INMUEBLE, 7. LAS DIMENSIONES DEL FRENTE



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/233/2021

HACIA ALFONSO HERRERA ES DE 45.00M Y SOBRE SERAPIO RENDON ES DE 14.40 M, 8. DESDE EL EXTERIOR NO PUEDO DETERMINAR LOS TRABAJOS, EDIFICACIONES, INTERVENCIONES O TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, RESPECTO A LOS PUNTOS A, B, C Y D DEL APARTADO DOCUMENTAL NO EXHIBEN DOCUMENTOS TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA DILIGENCIA..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita de verificación desde el exterior observando un inmueble de cuatro niveles con establecimientos consistentes en una tienda "OXXO", una dulcería y un restaurante denominado [REDACTED] en planta baja, señalando que el aprovechamiento al interior del inmueble es habitacional, sin poder determinar que se lleven a cabo trabajos, edificaciones, intervenciones o trabajos de construcción en el mismo.

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 de 353	185
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 se actúa.

En ese orden de ideas, derivado de que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación únicamente advirtió el aprovechamiento habitacional 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 artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, se **CONMINA** a la persona propietaria



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/233/2021

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, 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 y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

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 Alfonso Herrera número 11 departamento 103, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06470, 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 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/233/2021

domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en [REDACTED]

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