



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/387/2021

En la Ciudad de México, a dos de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Sevilla, Número 30 (treinta), a nivel de azotea, Colonia Juárez, Código Postal 06600 (seis mil seiscientos), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2456/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El tres de diciembre 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/387/2021, la cual fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Susana Ponce Álvarez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- El diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [redacted] ostentándose como propietario del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de enero de dos mil veintidós, a través del cual se solicitó al promovente para que el día de la Audiencia de Ley exhibiera la documental en original y/o copia certificada a efecto de acreditar lo conducente respecto a su interés en el presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El día diecinueve de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted] autorizada en el presente procedimiento por el ciudadano [redacted] a quien se le tuvo por acreditado su interés como propietario del inmueble materia del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los señalados en su escrito de observaciones, asimismo, se desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a la fase 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 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso C



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/387/2021**

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, 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, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, 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, alegatos y demás documentales que integran el expediente en 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE SEVILLA NÚMERO 30, COLONIA JUAREZ, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06690, A EFECTO DE EJECUTAR LA PRESENTE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: SE OBSERVA INMUEBLE DE PLANTA BAJA, CUATRO NIVELES SUPERIORES Y UN AREA DE TERRAZA CON LONA CUBRIENDO EL LUGAR, SE ADVIERTEN MESAS Y SILLAS CON APROXIMADAMENTE DOCE PERSONAS AL MOMENTO, EL LUGAR NO TIENE DENOMINACIÓN, NO SE ADVIERTE SE VENDAN ALIMENTOS O BEBIDAS ALCOHÓLICAS, LAS PERSONAS DEL LUGAR SE ENCUENTRAN CONSUMIENDO ALIMENTOS, NO HAY SEÑALIZACIONES NI ALGUN INDICATIVO QUE REFIERA SE TRATE DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. CABE SEÑALAR QUE EL ACCESO ES MEDIANTE UNA PUERTA PEATONAL DE ACCESO GENERAL A LAS OFICINAS QUE SE ENCUENTRAN EN ESTE INMUEBLE, NO SE OBSERVA SE COBRE POR EL INGRESO AL LUGAR. CONFORME AL OBJETO DE LA PRESENTE SE DESGLOSA LO SIGUIENTE: 1.- INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, ASÍ COMO AREA DE TERRAZA CUBIERTA CON LONA DONDE AL MOMENTO SE OBSERVA UNA REUNIÓN DE APROXIMADAMENTE DOCE PERSONAS 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE OFICINAS Y UN AREA DE TERRAZA QUE SE UTILIZA PARA REUNIONES DE LAS TRABAJADORES 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 295 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DE LA TERRAZA ES DE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, DONDE AL MOMENTO SE LLEVA A CABO UNA REUNIÓN 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE LONDRES Y HAMBURGO, SIENDO ESTA LA ÚLTIMA ENCONTRÁNDOSE A TREINTA METROS LINEALES. RESPECTO DE LOS INCISOS A, B, Y C NO SE EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/387/2021**

De lo anterior, se desprende de manera medular que al momento de la visita de verificación desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó un inmueble constituido por planta baja y cuatro niveles superiores, así como área de terraza con lona, mesas, sillas y aproximadamente doce (12) personas consumiendo alimentos, sin advertir venta de alimentos o bebidas alcohólicas, ni señalizaciones, ni algún indicativo o denominación que refiera que se trata de un establecimiento mercantil, señalando que el aprovechamiento es de "oficinas" y un área de terraza que se utiliza para reuniones de los trabajadores, y una superficie del predio de 295 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y cinco metros cuadrados) y la superficie de la terraza de 63 m<sup>2</sup> (sesenta y tres metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

"...NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA..." (Sic).

De lo anterior se desprende que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

*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.- En consecuencia 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/387/2021

Como ha sido señalado con anterioridad, al momento de la visita de verificación desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó un inmueble constituido por planta baja y cuatro niveles superiores, así como área de terraza con lona, misma que cuenta con mesas, sillas y aproximadamente doce (12) personas consumiendo alimentos, sin denominación ni venta de alimentos o bebidas alcohólicas, así como tampoco señalizaciones ni ningún indicativo que refiera se trate de un establecimiento mercantil; señalando que la actividad al interior del inmueble es de **oficinas y un área de terraza que se utiliza para reuniones de los trabajadores**, con una superficie del predio de 295 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y cinco metros cuadrados) y una superficie en la terraza de 63 m<sup>2</sup> (sesenta y tres metros cuadrados); en ese sentido, vistos los hechos y circunstancias observados por la citada Persona Especializada en Funciones de Verificación, esta Autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan realizar una objetiva calificación para, en su caso, determinar uso o actividad, y por tanto, si el inmueble verificado cumple o incumple con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 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). -----

No obstante lo anterior, se CONMINA al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna actividad en el inmueble de mérito, ésta se encuentre dentro de los usos permitidos por la zonificación aplicable, en términos del 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) mencionado con anterioridad.-----

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 su competencia, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en Calle Sevilla, Número 30 (treinta), a nivel de azotea, Colonia Juárez, Código Postal 06600 (seis mil seiscientos), Alcaldía Cuauhtémoc, 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 | 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. -----

Finalmente, esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas presentadas por el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del 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, 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.** -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/387/2021

**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 procedimiento en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO** de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.

**CUARTO.-** 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, se hace del conocimiento del interesado que 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.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/c [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] Número [REDACTED] Interior [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED], Ciudad de México.

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ  
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARAJIA JESSICA RIVERO CRUZ