



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/405/2021**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Puebla, número setenta y cuatro (74), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El catorce de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el oficio identificado con número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2508/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, mediante el cual remitió las constancias originales que integran el expediente INVEACDMX/OV/DU/405/2021. -----

2.- El nueve 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/405/2021, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Guadalupe Fabiola Gómez Osorno, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

3.- El siete de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de prevención de diez de enero del mismo año, por medio del cual se le indicó que debía exhibir el original o copia certificada del o los documentos que acreditaran la personalidad que ostentaba, toda vez que de las documentales con las cuales pretendía autenticar su personalidad, se advirtió que en ellas obraba las facultades de representación a persona diversa al promovente. -----

4.- El dieciocho de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] a través del cual atendió la prevención señalada en el punto inmediato anterior, mismo al que le recayó acuerdo de veinte de enero del mismo año, mediante el cual se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención antes citada, fijándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

5.- Seguida la secuela procesal, el nueve de febrero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por reconocida su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], exclusivamente del fideicomiso identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose como señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a los descritos en su escrito de observaciones. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/405/2021**

desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, 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 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 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, 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.

**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 del Distrito Federal, publicado y difundido en la ahora Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas veintinueve de septiembre de dos mil ocho y quince de febrero de dos mil dieciocho, 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.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/405/2021

actuaciones 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: -----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE DE PUEBLA NÚMERO 74, CORROBORANDO DICHO DOMICILIO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CONFIRMADO POR EL VISITADO, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA, SOLICITE LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO Y/O [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADOS, Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA, Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE AUTORIZADO. Y QUIEN PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA REALIZAR RECORRIDO, DE IGUAL FORMA ASIGNA A SUS DOS TESTIGOS. CONFORME AL ALCANCE DE LA VISITA SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, FACHADA COLOR BEIGE, CON PUERTAS DE ACCESO PEATONAL EN COLOR VERDE, SE ADVIERTEN DIVERSOS INTERIORES SIN EMBARGO NO SE ENCUENTRAN MARCADOS. 1. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE ADVIERTE INTERVENCIÓN ALGUNA TAL COMO EXCAVACIÓN, TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, NI TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NI TRABAJOS DE CIMENTACIÓN, NI AMPLIACIÓN, NI TRABAJOS DE INSTALACIÓN, TAMPOCO SE ADVIERTEN TRABAJADORES. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 3. EL INMUEBLE CUENTA CON TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4. AL INTERIOR SE ADVIERTEN VARIAS VIVIENDAS, LAS CUALES NO SE ENCUENTRAN IDENTIFICADAS NI POR NÚMERO NI POR LETRA, A DICHO DEL VISITADO SON TRECE VIVIENDAS. 5. NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN HABITADAS POR DIFERENTES PERSONAS Y NO SE TIENE ACCESO A ÉSTAS. 6. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE DOS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE QUINIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO CUARENTA METROS LINEALES. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. G) ALTURA DE ENTREPIOS ES DE DOS PUNTO OCHO METROS LINEALES. H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SOTANOS. I) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SEMISOTANO. J) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. K) EL INMUEBLE NO CUENTA CON ESTACIONAMIENTO. 7. NO SE ADVIERTE AL MOMENTO INTERVENCIÓN ALGUNA NI EN A) LOSAS, NI B) AMPLIACIÓN DE MUROS, C) NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EN CASTILLOS Y TRABES. D) NO SE OBSERVA INTERVENCIÓN EN DESPLANTE DE MUROS. E) NO SE OBSERVA INTERVENCIÓN NI TRABAJOS EN FACHADA. 8. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MERIDA Y FRONTERA. Y SE ENCUENTRA A CINCUENTA METROS DE DISTANCIA DE LA CALLE MERIDA SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. 9. DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA VIALIDAD ES DE TRES PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS LINEALES. A. EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL YA DESCRITO. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. D. NO EXHIBE REGISTRO DE INTERVENCIÓN PARA LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A Y OBRAS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. E. NO EXHIBE VISTO BUENO DEL INTTUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. -----

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó un inmueble constituido de planta baja y dos (2) niveles superiores, siendo un total de tres (3) niveles, constatando en él diversos interiores que no se encontraban enmarcados, sin embargo a dicho del visitado manifestó que se trataban de trece (13) viviendas, asimismo no advirtió intervención alguna tales como excavación, trabajos de demolición, construcción, cimentación, ampliación, instalación, losas, ampliación de muros, trabajos de reforzamiento estructural en castillos y trabes, desplante de muros, trabajos en la fachada ni tampoco trabajadores, señalando únicamente que el uso apreciado era "habitacional". -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, la persona visitada exhibió lo siguiente: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NO. 18779-151RIJU21D. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/405/2021

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.<br>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.- Toda vez que del acta de visita de verificación se desprende que el personal especializado adscrito a éste descentralizado, no advirtió intervención alguna tales como excavación, trabajos de demolición, construcción, cimentación, ampliación, instalación, losas, ampliación de muros, trabajos de reforzamiento estructural en castillos y traveses, desplante de muros, trabajos en la fachada ni tampoco trabajadores, así como también, no describió las características ni condiciones físicas en que se encontraba el inmueble visitado tales como indicios que puedan representar alguna reciente intervención al inmueble de mérito, esta autoridad no cuenta con elementos que 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 del Distrito Federal. -----

Bajo ese tenor, se **CONMINA** a la persona visitada, que para el caso de desarrollar alguna actividad o realizar alguna intervención, las realice de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, particularmente a la aplicación de la "Norma de Ordenación número 4 Área de Conservación Patrimonial". -----

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 Puebla, número setenta y cuatro (74), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), 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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/405/2021**

Finalmente es menester argüir que esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas aportadas, 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.-----

**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 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 la presente resolución a la persona moral denominada '██████████', por conducto de su apoderado legal el ciudadano ██████████ o a través de los ciudadanos ██████████

o ██████████ personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en número ██████████ piso, colonia ██████████ demarcación territorial ██████████ Ciudad de México.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/405/2021**

**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, 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 por duplicado al calce 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