EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/421/2023

En la Ciudad de México, a siete de julio de dos mil veintitrés. ----------
---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Doctor Mariano Azuela número 228 (doscientos veintiocho), local comercial, colonia Santa María La Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06400 (cero seis mil cuatrocientos), Ciudad de México; mismo que se identificó mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: ----------
---

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

1.- Mediante oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/482/2023, recibido el veinte de abril de dos mil veintitrés, el Coordinador de Vinculación Institucional y Atención Ciudadana de este Instituto informó la solicitud realizada por la ciudadanía, respecto de los trabajos de construcción consistentes en modificaciones que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Doctor Mariano Azuela número 228 (doscientos veintiocho), colonia Santa María La Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, solicitando en consecuencia se ejecuten las acciones necesarias de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano. ----------
---

2.- Derivado de lo anterior, el día dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, 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 diecinueve del mismo mes y año, por el servidor Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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 remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3032/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

3.- El treinta de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] por medio del cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dos de junio de dos mil veintitrés, teniéndose por acreditado su carácter apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] y el interés de la moral como titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. ----------
---

4.- Seguida la secuela procesal, el veintitrés de junio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] autorizado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados los alegatos presentados por escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto, el día de la fecha, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------
---

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el catorce de julio del año dos mil; particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON EL C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL ESTABLECIMIENTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, ADVIERTO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA COLOR NARANJA CON GRIS, CON NUMERACIÓN EXTERIOR VISIBLE, UBICÁNDOSE EN PLANTA BAJA EL LOCAL COMERCIAL QUE NOS OCUPA, CON CORTINA METALICA EN COLOR AZUL. NO OBSERVO DENOMINACIÓN ALGUNA. 2.- EL LOCAL COMERCIAL QUE NOS OCUPA SE UBICA EN PLANTA BAJA, CUENTA CON CORTINA METÁLICA EN COLOR AZUL, AL INGRESAR OBSERVO UN HORNO, ESTUFAS, PARRILLAS, FREIDORAS Y VARIAS MESAS PARA LA PREPARACIÓN DE ALIMENTOS, PARA LLEVAR. TAMBIÉN OBSERVO REFRIGERADORES CON ALIMENTOS Y DISTINTAS MARCAS DE REFRESCOS Y AGUAS DE SABOR. TAMBIÉN EXISTE UNA ZONA DE BODEGA Y UN SANITARIO.3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN NI TRABAJO CONSTRUCTIVO EN PROCESO.4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL LOCAL ES COMERCIAL CON ACTIVIDAD DE PREPARACIÓN Y VENTA DE ALIMENTOS, PARA LLEVAR.5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOCAL COMERCIAL ES DE 72.00 M2 (SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS). B) LA ALTURA TOTAL DEL LOCAL COMERCIAL ES DE 4.30 ML (CUATRO PUNTO TREINTA METROS LINEALES). C) NO OBSERVO INTERVENCIÓN ALGUNA O INTERVENCIÓN DE RECIENTE CREACIÓN DENTRO DEL LOCAL COMERCIAL. 6.- NO OBSERVO AREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES, DEBIDO A QUE AL MOMENTO NO ADVIERTO TRABAJO ALGUNO, NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 7.- NO OBSERVO TRABAJOS DE OBRA AL MOMENTO DE LA PRESENTE.8.- EL LOCAL COMERCIAL SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ELIGIO ANCONA Y MANUEL CARPIO, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA, UBICADA A 80.00 MTS (OCHENTA METROS).9.- EL LOCAL COMERCIAL CUENTA CON 6.00 ML (SEIS METROS LINEALES) DE FRENTE SOBRE LA CALLE DR. MARIANO AZUELA.RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS :A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES..B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI.D.- NO EXHIBE AUTORIZACION PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO EMITIDO POR EL INBAL.-----------

---

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble con fachada color naranja y gris, con numeración exterior visible, ubicándose en la planta baja el local visitado, con cortina metálica color azul, advirtiendo en su interior horno, estufas, parrillas, freidoras, y varias mesas para la preparación de alimentos para llevar, asimismo no advirtió que se lleven a cabo intervenciones de reciente creación ni trabajos de construcción y/o modificación.----------

---

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, no se exhibió ninguna. ----------

---

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, deben presumirse 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.----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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.- Ahora bien, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación, es determinar que la persona visitada cumpla cabalmente las disposiciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el catorce de julio del año dos mil; particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, en relación con los artículos 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 70 fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, mismos que refieren que para los inmuebles que se encuentran dentro del perímetro determinado como Área de Conservación Patrimonial, previo a llevar a cabo intervenciones, tienen la obligación de contar con Dictamen Técnico, vigente emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo que amparen dichas intervenciones, lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

---

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el catorce de julio del año dos mil. ----------

---

4. Áreas de Conservación Patrimonial (ACP) ----------

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. ----------

---

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. ----------

---

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. ----------

---

Artículo 66. *Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.* ----------

---

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. ----------

---

Artículo 70*. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.* ----------

---

I. *Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.* -------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Artículo 191. *Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.* ----------

---

Considerando que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente hizo constar en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento que no advirtió que se lleven a cabo trabajos de construcción y/o modificación, así como tampoco señaló que se hayan hecho trabajos recientes; esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar la ejecución de alguna intervención, y en consecuencia realizar una calificación de manera objetiva del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita que nos ocupa, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. ----------

---

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." ----------

----------**R E S U E L V E**----------

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 de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. ----------

---

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo al ciudadano [redacted] o a través de los autorizados [redacted] en el domicilio señalado para tal efecto 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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. Luis Fernando Lemus Reyes.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00