



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/672/2023**

En la Ciudad de México, a veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tabasco, número 291 (doscientos noventa y uno), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El día veintitrés de junio del dos mil veintitrés, se recibió en la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa el oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/SAC/1718/2023, signado por el Subdirector de Atención Ciudadana de este Instituto, por medio del cual hace de conocimiento la denuncia ciudadana referente a las intervenciones que se realizan en el inmueble de interés; solicitando realizar una visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.-----

2.- Con fecha veinte de julio del dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por la servidora pública María Elena Poisot Díaz persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiséis de julio de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4615/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

3.- El día quince de agosto de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del uno al catorce de agosto de dos mil veintitrés, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada 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 los artículos 104, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento en cita.-----

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 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/672/2023**

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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, 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, 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, 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 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 Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 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 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/672/2023**

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES CON FACHADA DE COLOR BEIGE. CON ACCESO PRINCIPAL DE COLOR NEGRO. ES VISIBLE EL NÚMERO OFICIAL SOBRE FACHADA. EN EL INTERIOR SE OBSERVAN ÁREAS CARACTERÍSTICAS DE UNA CASA HABITACIÓN COMO SON SALA, COMEDOR, COCINA, HABITACIONES. BAÑOS CON ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. CABE MENCIONAR QUE EN UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE UBICADO AL FONDO DEL PREDIO, COLINDANTE CON PREDIO VECINO, SE OBSERVAN FISURAS VERTICALES EN MURO Y FISURAS HORIZONTALES DE TIPO CORTANTE EN CASTILLOS. 2.- NO SE OBSERVA QUE SE ESTÉN REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DEL INMUEBLE U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN DE NINGÚN TIPO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN. 4.- EL NÚMERO TOTAL DE NIVELES SOBRE BANQUETA ES DE TRES. 5.- AL MOMENTO SE OBSERVA UNA VIVIENDA. 6. LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (429 M2). 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (429 M2). B) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (165 M2). C) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. (264 M2). D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (476 M2). 8.- NO SE OBSERVAN PROTECCIÓN A COLINDANCIAS TODA VEZ QUE NO SE ESTÁN REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LOS CALLES DE VALLADOLID Y MEDELLIN ENCONTRÁNDOSE A VEINTIDÓS METROS DE ÉSTA ÚLTIMA. CON RESPECTO A LOS APARTADOS A, B, C Y D; EL DOCUMENTO EXHIBIDO ES DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. QUE SE REFIERE AL CERTIFICADO DE USO DE SUELO. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por tres niveles, fachada color beige, acceso principal negro, al interior advirtió sala, comedor, cocina habitaciones y baños con enseres propios de casa habitación, al fondo del predio una edificación preexistente la cual tiene fisuras verticales y horizontales de tipo cortante en castillos, no observando que se estén realizando trabajos de construcción dentro del inmueble u obras de ampliación, modificación o instalación de ningún tipo, no se observan protección a colindancias toda vez que no se están realizando trabajos de construcción al interior del inmueble; señalando el aprovechamiento de casa habitación en una superficie de predio de 429 m<sup>2</sup> (cuatrocientos veintinueve metros cuadrados), la cual se determinó empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el visitado exhibió lo siguiente. -----

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTICUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO NO. 31562-151CLGU23D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----

2. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----  
3. NO EXHIBE. -----

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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/672/2023

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.- Considerando que el quince de agosto del presente año, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento.

III.- Ahora bien, considerando los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, en la que asentó que:

*"[(...) SE TRATA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES (...) EN EL INTERIOR SE OBSERVAN ÁREAS CARACTERÍSTICAS DE UNA CASA HABITACIÓN COMO SON: SALA, COMEDOR, COCINA, HABITACIONES, BAÑOS CON ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACION (...) NO SE OBSERVA QUE ESTEN REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DEL INMUEBLE U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN DE NINGÚN TIPO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN (...) NO SE OBSERVAN PROTECCIÓN A COLINDANCIAS TODA VEZ QUE NO SE ESTÁN REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR DEL INMUEBLE (...)]" (SIC).*

En consecuencia, derivado que al momento de la visita de verificación se observó un inmueble de tres niveles, sin que se haya constatado la realización de alguna intervención consistente en trabajos de construcción y/o modificación y/o ampliación y/o instalación de ningún tipo, así como tampoco señalo que se hayan hecho trabajos recientes; precisando que el aprovechamiento observado es "casa habitación"; esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de la documental exhibida a la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención esta se apegue a lo permitido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/672/2023**

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.*-----

**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 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 del presente fallo, a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se realizó la visita de verificación, ubicado en calle Tabasco, número 291 (doscientos noventa y uno), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/672/2023**

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 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. Ana Rodríguez Robles

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez