



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colima, número 431 (cuatrocientos treinta y uno), Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha nueve de enero de 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 once del mismo mes y año, por el servidor público Erick Daniel Galindo Martínez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/272/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero 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 veintisiete del mismo mes y año, en el que se previno al promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditará su interés en el presente procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Con fecha diez de febrero del dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] recayéndole acuerdo del día quince del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, teniéndose por acreditada a la ciudadana como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

4.- El día siete de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas la prueba admitida, turnándose el presente expediente a etapa 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 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 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2023**

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

COMO SE SEÑALA AL INICIO DE LA PRESENTÉ DILIGENCIA YO EL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN ERICK DANIEL GALINDO MARTINEZ ME IDENTIFIQUE CON CREDENCIAL VIGENTE EXPEDIDA POR AUTORIDAD COMPETENTE CON NÚMERO DE CREDENCIAL T0090( PORTANDO CREDENCIAL A LA VISTA Y UNIFORME EN TODO MOMENTO) ADSCRITO A EL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ME HE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL NÚMERO CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO DE LA CALLE COLIMA, DE LA COLONIA ROMA NORTE, CÓDIGO POSTAL 06700, EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, POR ASÍ OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y NÚMERO, LO QUE CONSTATO CON LOS SIGUIENTES PUNTOS DE IDENTIFICACIÓN Y/O REFERENCIA: INMUEBLE DE FACHADA COLOR BLACO CON GRIS, CON NÚMERO VISIBLE SOBRE LA FACHADA (431), ACTO SEGUIDO PROCEDO A REQUERIR LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ENCARGADA Y/ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIM EMBARGO NINGUNA PERSONA SE PRESENTA PARA ATENDERME POR LO CUAL PROCEDO A DAR PRÁCTICA A LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE AL RUBRO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. 1.- SE TRATÁ DE UN INMUEBLE CONFORMADO POR DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA DONDE SE OBSERVA LA AMPLIACIÓN DE UN TERCER NIVEL, SIENDO UN TOTAL DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, FACHADA COLOR BLANCO CON GRIS CON DOS ACCesos DE HERRERIA EN COLOR NEGRO Y EL INMUEBLE CUENTA CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE SOBRE LA FACHADA. CABE SEÑALAR QUE EL ÚLTIMO NIVEL DIFIERE EN SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS NIVELES INFERIORES. 2.- SE OBSERVA LA INTERVENCIÓN DE AMPLIACIÓN EJECUTAD EN EL INMUEBLE VISITADO, NO OBSERVANDO TRABAJOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO. 3.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- SE OBSERVA UN INMUEBLE EDIFICADO EN TRES NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2023

DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 6.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. B) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. C) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. D) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS (9.50 M). F) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. G) EL ENTREPISO DE LA PLATA BAJA Y EL NIVEL SUPERIOR INMEDIATO MIDEN TRES PUNTO SETENTA METROS (3.70 M) Y EL ÚLTIMO NIVEL TIENE UN ENTREPISO DE DOS PUNTO TREINTA METROS (2.30 M). 8.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE GUADALAJARA Y AVENIDA VERACRUZ SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE CUARENTA METROS (40 M). 9.- EL ÚNICO FRENTE QUE SE OBSERVA EN EL INMUEBLE MIDE OCHO PUNTO CINCUENTA METROS (8.50 M). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: EN RELACIÓN A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE AL RUBRO, NINGUNA PERSONA SE PRESENTÓ PARA EXHIBIR DICHA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN LOS PUNTOS A, B, C Y D.

De lo anterior, se desprende de manera medular que el Personal Especializado en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observó desde el exterior un inmueble conformado por dos niveles sobre nivel de banqueta, así como la ampliación de un tercer nivel, fachada color blanco con gris, dos accesos de herrería en color negro número exterior visible sobre la fachada, sin trabajos constructivos al momento, sin poder determinar las superficies del predio en virtud de no tener acceso al interior.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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.- 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de once de enero de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2023**

dos mil veintitrés, en la que hace constar lo siguiente:-----

“...SE TRATA DE UN INMUEBLE CONFORMADO POR DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA DONDE SE OBSERVA LA AMPLIACION DE UN TERCER NIVEL SIENDO UN TOTAL DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (...) SE OBSERVA LA INTERVENCION DE AMPLIACION EJECUTAD EN EL INMUEBLE VISITADO, NO OBSERVANDO TRABAJOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO. 3.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE...” (SIC).-----

Visito lo Señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto y considerando que la Visita de Verificación se realizó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin poder desahogar en su totalidad los alcances de la Orden de Visita de Verificación, así como no haber advertido al momento alguna intervención, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto de la Orden de Visita de Verificación, cuyo propósito es comprobar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias, particularmente lo establecido a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y la Norma de Ordenación Número 4 en áreas de actuación, así como las demás normas en materia de Desarrollo Urbano.-----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna intervención en el inmueble de mérito, esta se apegue a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables al mismo, así como a la Norma de Ordenación Número 4 en áreas de actuación, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al ordenamiento legal de referencia, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; esta Autoridad procede 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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/26/2023

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 del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente 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, 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento o a los ciudadanos, [redacted], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:  
Lic. César Octavio Muñoz Román

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Ana Jessica Rivera