



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2023

En la Ciudad de México, uno de marzo de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Valladolid, número cincuenta (50), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- Con fecha once de enero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/34/2023, la cual fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por Aarón Quetzalcoatl Núñez Ramírez, persona especializada en funciones de verificación adscrita 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 diecisiete de enero de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/348/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

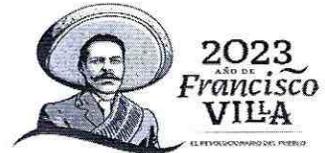
2.- Con fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha uno de febrero del mismo año, a través del cual se tuvo por reconocida la calidad del promovente como propietario del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de forma escrita, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2023**

caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona visitada; 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, 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 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, 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 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2023

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE SEÑALA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL, SEÑALANDO QUE EL DÍA ANTERIOR SE FIJÓ UN CITATORIO POR INSTRUCTIVO EN LA PUERTA DE ACCESO PEATONAL CON LA FINALIDAD DE SER ATENDIDOS EN ESTA FECHA Y HORA. DESPUES DE TOCAR EN REITERADAS OCASIONES, NADIE ATIENDE MI LLAMADO, POR LO QUE PROCEDO A REALIZAR LA DILIGENCIA, SEÑALANDO LO QUE OBSERVO DESDE EL EXTERIOR COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, SIENDO QUE EL TERCER NIVEL ES DE RECIENTE CREACIÓN Y CONSISTE EN LA COLOCACIÓN DE UNA ESTRUCTURA METÁLICA COLOCADA EN LA AZOTEA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE, LA CUAL FUE CUBIERTA CON TECHUMBRE DE PANEL. LA ESTRUCTURA SE ADVIERTE TERMINADA EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE Y EN LA PARTE FRONTAL SOLO SE OBSERVAN LOS PERFILES DE ACERO. CABE SEÑALAR QUE LOS TRABAJOS EJECUTADOS SON DISCORDANTES A LAS CARACTERÍSTICAS ARQUITECTONICAS DEL INMUEBLE. EN PLANTA BAJA CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL Y UNA ACCESORIA, MISMA QUE CUENTA CON LA RECIENTE REMODELACION QUE CONSISTE EN LA COLOCACIÓN DE PLAFONES Y MUROS DE TABLA ROCA, LA INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE ACCESO CONTROLADO DE LO QUE ES UNA RECEPCION DE OFICINA, SE ADVIERTEN PERFORACIONES EN PLAFONES Y TABLAROCA PARA LA INSTALACIÓN DEL CABLEADO ELÉCTRICO. EN FACHADA NO ADVIERTO MODIFICACIONES O INTERVENCIONES AL MOMENTO Y SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON ANTIGUEDAD RELEVANTE, SU FACHADA ES DE CANTERA Y LAS PUERTAS Y VENTANAS SE ENCUENTRAN CON PROTECCIONES DE HERRERIA. 2. SE TRATA DE OBRAS DE MODIFICACION, AMPLIACION E INSTALACION ANTES DESCRITAS. SE AMPLIÓ UN NIVEL CON TECHUMBRE DESCRITA, Y SE INSTALAN SUMINISTROS ELÉCTRICOS. 3. CUENTA CON CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ( PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES) 4. NO PUEDO DETERMINAR EL NUMERO DE VIVIENDAS YA QUE NO TUVE ACCESO AL INMUEBLE. 5. NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE. 6. NO ES POSIBLE DETERMINAR LAS MEDICIONES SOLICITADAS EN ESTE PUNTO RESPECTO A LOS INCISOS A), B), C), D), F), G), H), I), J), K), YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y NO TUVE ACCESO AL INMUEBLE. 7. NO ADVIERTO ÁREA DE RESTRICCIÓN EN COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL PREDIO NO TUVE ACCESO PARA DETERMINARLO. 8. NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS DESDE EL EXTERIOR. 9. SE UBICA ENTRE DURANGO Y SINALOA, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 20 METROS (VEINTE) 10. EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 7.16 METROS ( SIETE PUNTO DIECISÉIS METROS) RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B). NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, C). NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D) NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa realizó la diligencia en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, haciendo constar de manera medular que no tuvo acceso al inmueble, sin poder determinar las mediciones solicitadas.

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2023

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.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señaló en el acta de visita de verificación lo siguiente:

“... NADIE ATIENDE MI LLAMADO, POR LO QUE PROCEDO A REALIZAR LA DILIGENCIA, SEÑALANDO LO QUE OBSERVO DESDE EL EXTERIOR COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE...4. NO PUEDO DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS YA QUE NO TUVE ACCESO AL INMUEBLE. 5. NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE. 6. NO ES POSIBLE DETERMINAR LAS MEDICIONES SE OLCITADAS EN ESTE PUNTO RESPECTO A LOS INCISOS A), B), C), D), F), G), H), I), J), K), YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y NO TUVE ACCESO AL INMUEBLE...” (sic).

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que nadie atendió la diligencia y no pudo ingresar al domicilio, por lo que no desahogó en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, ni advirtió las características del interior del inmueble o el aprovechamiento que en este se desarrolla, en consecuencia esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, 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.

**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/34/2023

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, 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 visitado.

**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 de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] o mediante las personas autorizadas para tales efectos los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2023**

**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 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO