



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/37/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Insurgentes Sur número 275 (doscientos setenta y cinco) (Terraza), colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06700 (seis mil setecientos), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El día once 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 día trece del mismo mes y año, por el servidor público Villegas Galicia Luis Gerardo, Persona Especializada 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/331/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- El día veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [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 de enero de dos mil veintitrés, en el que se previno al promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento con el que acredite su personalidad o el 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 tres de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual desahoga la prevención decretada en el punto anterior, recayéndole acuerdo de fecha ocho del mismo mes y año, en el que se tuvo por reconocido el interés del promovente dentro del presente procedimiento, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, por ofrecidas y admitidas sus pruebas, asimismo fue señalada fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

4.- El día uno de marzo 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] en su carácter de ocupante del inmueble visitado, 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 Autoridad resuelve en términos de los siguientes:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/37/2023

-----  
-----  
**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 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 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 de la Delegación (hoy 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, 37 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, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/37/2023

dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Del 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:

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON EL VISITADO Y TRAS COINCIDIR CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR, PROPIETARIO O POSEEDOR, ATENDIENDOME EL C. VISITADO EN CALUDAD DE ENCARGADO, PROCEDO A DESAHOGAR EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION;1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN DONDE EN LA TERRAZA DEL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN LOCAL COMERCIAL QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA SIN ACTIVIDAD ALGUNA.2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA NINGUN APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL LOCAL COMERCIAL.3.- LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES ES LA SIGUIENTE;A) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.B) LA SUPERFICIE DEL LOCAL COMERCIAL EN LA TERRAZA SIN ACTIVIDAD ES DE SETENTA METROS CUADRADOS (70 M2).4.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ALVARO OBREGON Y MEDELLIN SIENDO ESTA LA CALLE MAS PROXIMA ESTANDO A CUARENTA METROS DEL INMUEBLE.CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS INSISOS A., B.- Y C.- UNICAMENTE EXHIBE EL CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION, DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación hizo constar que se trata de un inmueble constituido por planta baja y dos niveles, en donde en el la terraza del segundo nivel se observa un local comercial en el que no se observa actividad o aprovechamiento alguno al interior, la superficie del mismo es de 70 m² (setenta metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telemetro Laser digital marca Bosh GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión el visitado exhibió lo siguiente:

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA CON NUMERO DE FOLIO 11482-151NICA20D.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada 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 con el siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/37/2023

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.- Del análisis del escrito de observaciones firmado por el ciudadano [REDACTED], ocupante del inmueble visitado, ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se advierte medularmente lo siguiente:-----

"[...] El día 12 de Enero de 2023 me fue entregado un citatorio por instructivo para atender al personal del Instituto con Orden de Verificación número: OV/CDMXDU/37/2023 el día 13 de Enero a las 20:00 hrs, cita a la que acudí personalmente (...) yo como inquilino ocupante recién acababa de rentar el lugar con fecha del 03 de enero del presente año y que el lugar se encontraba vacío (...) Hecho que pudieron constatar de manera visual y video grabada, misma que asentaron en el acta de verificación [...]" (sic).-----

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] señaló que al momento de la visita no se desarrollaba ningún giro comercial y el local se encuentra vacío; argumento que será analizado de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de vista de verificación en párrafos subsecuentes.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha trece de enero de dos mil veintitrés, en la que hace constar lo siguiente:-----

"[1.-SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN DONDE EN LA TERRAZA DEL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN LOCAL COMERCIAL QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA SIN ACTIVIDAD ALGUNA. 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA NINGÚN APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL LOCAL COMERCIAL (...) B) LA SUPERFICIE DEL LOCAL COMERCIAL SIN ACTIVIDAD ES DE SETENTA METROS CUADRADOS (70 M2)]"(sic).-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/37/2023**

En ese sentido, al no advertir en el inmueble verificado el desarrollo de alguna actividad competencia de este instituto o desarrollo de una intervención, así como lo expuesto por el promovente en su escrito de observaciones de fecha veintiséis de enero de dos mil veintitrés, en el que señala que de momento no existe ningún giro comercial y el local se encuentra vacío, razón por la cual esta autoridad no cuenta con elementos que permitan calificar objetivamente el acta de visita de verificación y en su caso determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de vista de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se ejerzan únicamente los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable al mismo, y que estos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre del dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] ocupante del inmueble visitado, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad regulada, esta se apegue a los usos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio sus alegatos, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente conforme a 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 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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/37/2023**

**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 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, lo anterior 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 al ciudadano [REDACTED] ocupante del inmueble visitado, 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. Brenda Theozotlan Aranda

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz