



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/133/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Dolores, número 22 (veintidós), Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha diez de febrero 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 catorce del mismo mes y año, por el servidor público Gil Medina Arturo, 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/901/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- En fecha uno marzo de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del quince al veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado 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 el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 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, 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/133/2023

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 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 Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación 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 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 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 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 en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDOS PLENAMENTE EN EL DOMICILIO CORROBORADO POR NOMENCLATURA Y POR HABER DEJADO CITATORIO PARA SER ATENDIDOS EN ESTE DIA Y HORARIO, LA PRESENTE DILIGENCIA SE DESARROLLARA DESDE EL EXTERIOR INFORMANDO LO SIGUIENTE:1. INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES DE FACHADA COLOR CAFE CON FACHALETAS Y ACCESO PEATONAL VERDE METALICO, EN PLANTA BAJA HAY DOS LOCALES COMERCIALES DE VENTA DE ALIMENTOS CHINOS CON ACTIVIDAD AL MOMENTO, EN CUANTO A LOS NIVELES SUPERIORES NO SE OBSERVA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION O RUIDOS HABITUSLES REGERENTES AL GIRO EN FACHADA HYA LONAS CUBRIENDO LA VISTA AL INTERIOR.2. AL MOMENTO NO OBSERVO TRABAJOS DE CONSTRUCCION ALGUNO O COSA RELACIONADA A LA OBRA, EN PLANTA BAJA EL USO OBSERVADO ES COMERCIAL VENTA DE ALIMENTOS.3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES COMERCIAL EN PLANTA BAJA VENTA DE ALIMENTOS Y EN NIVELES SUPERIORES NO SE OBSERVA USO AL MOMENTO4. EL NUMERO DE NIVELES ES DE TRES5. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR.6.NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIORA. SUPERFICIE DE EL PREDIO NO LA PUEDO DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR B. SUPERFICIE DE CONSTRUCCION NO LA PUEDO DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR C. SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO LA PUEDO DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR D. SUPERFICIE DE DESPLANTE NONLA PUEDO DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR E.ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE APARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 11.00 M. (ONCE METROS).F. ALTURA DE ENTREPISOS NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR G. SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL SUPERIOR DE BANQUETA NONLO PUEDO DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR 8. NO SE OBSERVA PROTECCION A COLINDANCIA DESDE EL EXTERIOR 9. SE UBICA ENTRE ATENDIDA ARTICULO 123 Y CALLE INDEPENDENCIA SIENDO ESTA LA MAS CERCANA A 14 M. (CATORCE METROS)10. DIMENSION DEL FRENTE ES DE 9 M. (NUEVE METROS)PARA DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE: A:I, II, III. NO EXHIBE DOCUMENTOS NADIE ATIENDEB,C,D,E. NO EXHIBE NINGUNO DOCUMENTO DESCRITO EN LOS APARTADOS.SIENDO ESTO TODO LO QUE MANIFIESTO AL MOMENTO.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el exterior un inmueble constituido por planta baja y dos niveles de fachada color café con fachaletas y accesos peatonal verde metálico; en planta baja dos locales comerciales de venta de alimentos chinos con actividad al momento; sin actividad en niveles superiores de construcción o alguna relacionada a obra, el aprovechamiento observado en planta baja es de "venta de alimentos" y en niveles superiores no se observa uso al momento, sin poder determinar, número de viviendas, así como la totalidad de las superficies con las que cuenta el inmueble verificado, en virtud de que no tuvo acceso.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/133/2023**

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

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.- Es de señalar, que el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha catorce de febrero del dos mil veintitrés, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

(...)

**Artículo 29.-** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.

Plazo que transcurrió del quince al veintiocho de febrero de este año, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha uno de marzo de dos mil veintitrés, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- Derivado de lo anterior, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/133/2023**

Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha catorce de febrero de dos mil veintitrés en la que se hizo constar lo siguiente: -----

*"[...] LA PRESENTE DILIGENCIA SE DESARROLLA DESDE EL EXTERIOR (...) EN CUANTO A LOS NIVELES SUPERIORES NO SE OBSERVA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION O RUIDOS HABITUSLES REGERENTES AL GIRO EN FACHADA HYA LONAS CUBRIENDO LA VISTA AL INTERIOR.2. AL MOMENTO NO OBSERVO TRABAJOS DE CONSTRUCCION ALGUNO O COSA RELACIONADA A LA OBRA. [...]" (Sic).-----*

En ese sentido, considerando que la visita de verificación se realizó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y no se advirtieron desde el exterior trabajos relacionados a la construcción u obra y que no se tuvo acceso al interior del inmueble, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que el inmueble visitado cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias respectivas, particularmente lo establecido en 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 Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez, (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.-----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, 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, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.-----

Ahora bien, por lo que hace a la actividad desarrollada en el inmueble visitado, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación que nos ocupa, es comprobar que el inmueble visitado se cumpla específicamente con la correcta aplicación de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, dispuesta en el citado Programa Parcial.-----

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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/133/2023**

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 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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Dolores, número 22 (veintidós), Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese 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 Muñiz Román

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Apollo Jessica Rivero Cruz