



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1083/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Melesio Morales, número 8 (ocho), colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06220 (seis mil doscientos veinte), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veinte de diciembre de dos mil veintidós, 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 veintidós de diciembre del mismo año, por la servidora pública Gracia Claudia Figueroa Castillo, 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 mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6172/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día trece 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 consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho del mismo mes y año, teniéndose por acreditada su personalidad como ocupante del inmueble materia del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos precisados en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- En fecha ocho de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] ocupante del inmueble materia del presente procedimiento, 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:-----

**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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1083/2022**

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, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, además de 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 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente: -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1083/2022

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN LA CALLE MELESIO MORALES NÚMERO 8 CON FOTOGRAFÍA INSERTA, COLONIA PERALVILLO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06220, CIUDAD DE MÉXICO Y CERCIORÁNDOSE DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL C. VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVA UN INMUEBLE QUE CONSTA DE UN NIVEL, FACHADA COLOR BLANCO CON AZUL, CUENTA CON ACCESO PEATONAL METÁLICO COLOR NEGRO CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE. AL INTERIOR SE OBSERVA UNA CASA HABITACIÓN EQUIPADA CON MENAJE PROPIO Y UN PATIO TRASERO CON COSTALES QUE CONTIENEN CASCAJO, SIN QUE AL MOMENTO SE OBSERVE OTRO USO QUE EL DE CASA HABITACIÓN, NO HAY TRABAJADORES Y ÚNICAMENTE SE ENCUENTRA EL C. VISITADO QUIEN OCUPA EL INMUEBLE. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 63M2 (SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 63M2 (SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS). 4.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CARUSO Y FLORENCIO CONSTANTINO SIENDO SU ESQUINA MÁS PRÓXIMA LA ÚLTIMA A 25M (VEINTICINCO METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL.

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 observó un inmueble constituido de 1 (un) nivel, fachada color blanco con azul, acceso peatonal metálico color negro y número oficial visible, al interior advirtió una casa habitación equipada con menaje propio, un patio trasero, en el que observó costales que contienen cascajo, sin que al momento se desarrollara otro uso diverso al habitacional; el aprovechamiento advertido es Habitacional en una superficie total del predio y destinada al aprovechamiento de 63 m<sup>2</sup> (sesenta y tres metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telemetro Laser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de verificación.

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 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:

*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*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1083/2022

**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 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 adscrita a este Instituto mediante el acta de visita de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintidós.-----

En la que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto hace constar en el acta de visita de verificación que:-----

*“[...]AL INTERIOR SE OBSERVA UNA CASA HABITACIÓN EQUIPADA CON MENAJE PROPIO Y UN PATIO TRASERO CON COSTALES QUE CONTIENEN CASCAJO, SIN QUE AL MOMENTO SE OBSERVE OTRO USO QUE EL DE CASA HABITACIÓN, NO HAY TRABAJADORES Y ÚNICAMENTE SE ENCUENTRA EL C. VISITADO QUIEN OCUPA EL INMUEBLE. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN [...]” (SIC).*-----

En ese sentido, al no advertir en el inmueble verificado el desarrollo de alguna actividad diversa a la habitacional o la realización de alguna intervención, 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, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 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 materia del presente procedimiento, 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 del escrito de observaciones de fecha trece de enero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED], ocupante del inmueble materia del presente procedimiento, así como de las pruebas ofrecidas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1083/2022

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. -----

**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 materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED], autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1083/2022**

**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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ANA LIA JESSICA RIVERO CRUZ