



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/221/2023**

En la Ciudad de México, a doce de abril de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Chapultepec, número 240 (doscientos cuarenta), local en planta baja, 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.- Con fecha nueve de marzo 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 diez del mismo mes y año, por la servidora pública Nadia Cortes Villalva, 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/1450/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del trece al veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, transcurrió el plazo 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 plazo concedido para ello, turnando el presente expediente para su 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

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/221/2023

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA CHAPULTEPEC 240, LOCAL PLANTA BAJA, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC SIENDO ESTE CORRECTO POR CORROBORARLO EN NOMENCLATURA OFICIAL, NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA DEL INMUEBLE. SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE; SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED], EN CARACTER DE PROPIETARIO, MISMA PERSONA CON LA QUE ME IDENTIFICO, EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, DA POR CORRECTO EL DOMICILIO Y NOS PERMITE EL ACCESO AL LOCAL QUE NOS OCUPA EN PLANTA BAJA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1.- SE TRATA DE UN LOCAL HABILITADO PARA APROVECHAMIENTO COMERCIAL UBICADO EN PLANTA BAJA, DE UN INMUEBLE DE RECIENTE CREACIÓN DE PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES SUPERIORES CON FACHADA COLOR GRIS, NÚMERO OFICIAL VISIBLE; CON APARARENTE USO HABITACIONAL EN LOS NIVELES SUPERIORES Y EN PLANTA BAJA SE OBSERVA SOLO ACCESO VEHICULAR, PEATONAL Y UN LOCAL COMERCIAL. 2.- AL MOMENTO SE TRATA DE UN LOCAL QUE SE ENCUENTRA AUN SIN OPERAR O PREVIO A SU APERTURA HABILITADO PARA LA VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS POR EL MOBILIARIO, EQUIPO Y ENSERES CON EL QUE ESTE CUENTA. 3.- NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON DIEZ, PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES SUPERIORES, 4. EL INMUEBLE CUENTA CON 45 VIVIENDAS, 5.-EL LOCAL COMERCIAL QUE NOS OCUPA TIENE ACCESO INDEPENDIENTE AL RESTO DEL EDIFICIO, CUENTA CON CORTINA ENROLLABLE METÁLICA COLOR NEGRA, A DOBLE ALTURA CON TAPANCO DÓNDE SE ADVIERTE ENSERES, UTENSILIOS DE COCINA, UN SANITARIO Y UN ÁREA CON UN ESCRITORIO Y EN PLANTA BAJA SE OBSERVA REFRIGERADOR, AREA DE LAVADO CON FREGADERO, Y UNA PARILLA CON QUEMADORES, PLANCHA Y FREIDORA, CAMPANA DE HUMO, EN LOS COSTADOS SOLO TIENEN BARRA DE MADERA PARA COMENSALES Y UNA ESCALA PARA EL TAPANCO. 6.- NO SE ADVIERTE NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN CON RESPECTO A TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 7. - AL MOMENTO EL LOCAL SE OBSERVA HABILITADO PARA EL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS SIN OPERAR AUN O PREVIO A SU APERTURA. 8. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL LOCAL ES DE 50 M2 ( CINCUENTA METROS CUADRADOS) CONSIDERANDO EL TAPANCO ANTES MENCIONADO EN LA MEDICION, B) ALTURA DEL LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA ES DE 6 METROS (SEIS METROS LINEALES) . 9. NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 10. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CÓRDOBA Y ORIZABA; SIENDO LA MAS CERCANA CÓRDOBA LA ESQUINA MAS PROXIMA A 50 METROS (CINCUENTA METROS LINEALES), 11.- EL FRENTE DEL LOCAL COMERCIAL QUE NOS OCUPA ES DE 4.50 METROS ( CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES). CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS SON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..

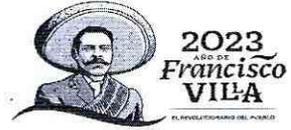
De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó un inmueble constituido de diez niveles, en planta baja se encuentra un local comercial, con acceso independiente de cortina metálica enrollable color negra a doble altura con tapanco aún sin operar, sin advertir ningún tipo de intervención con respecto a trabajos de construcción, sin embargo está habilitado para la venta de alimentos preparados por el mobiliario, equipo y enseres con los que cuenta como son: utensilios de cocina, sanitario, escritorio, refrigerador, área de lavado con fregadero, parrilla con quemadores, plancha, freidora, campana de humo, en los costados barra de madera para comensales y una escalera para el tapanco, en una superficie de 50 m² (cincuenta metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-----

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, se exhibió lo siguiente.-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 72496- 151GUJA22D, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, ZONIFICACIÓN H/4/20/M.-----

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 conforme al siguiente criterio: -----

Novena Época



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/221/2023**

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.- Ahora bien, el visitado contaba con el plazo de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha diez de marzo de 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.** -----

(...)

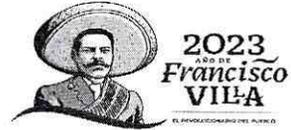
**Artículo 29.-** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita 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 trece al veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, con fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diez de marzo de dos mil veintitrés, en la que asentó que:-----

*“(...) SE TRATA DE UN LOCAL QUE SE ENCUENTRA AUN SIN OPERAR O PREVIO A SU APERTURA HABILITADO PARA LA VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS POR EL MOBILIARIO, EQUIPO Y ENSERES CON EL QUE ESTE CUENTA (...) 6.- NO SE ADVIERTE NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN CON RESPECTO A TRABAJOS DE CONSTRUCCION (...) HABILITADO PARA EL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS SIN OPERAR (...) SUPERFICIE TOTAL DEL LOCAL ES DE 50 M2 (CINCUENTA METROS CUADRADOS),...” (Sic).* -----

Por lo anterior, considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación hizo constar que observó al momento de la visita un inmueble en cuya planta baja se encuentra un local comercial, con acceso independiente de cortina metálica enrollable color negra a doble



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/221/2023**

altura con tapanco aún sin operar, sin advertir al interior algún tipo de intervención con respecto a trabajos de construcción, sin embargo está habilitado para la venta de alimentos preparados por el mobiliario, equipo y enseres con los que cuenta como son: utensilios de cocina, sanitario, escritorio, refrigerador, área de lavado con fregadero, parrilla con quemadores, plancha, freidora, campana de humo, en los costados barra de madera para comensales y una escalera para el tapanco, en una superficie de 50 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados); por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el acta de visita de verificación y en su caso determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la misma, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se 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 Cuauhtémoc del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de 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.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del local materia del presente procedimiento, que en caso de llevar a cabo alguna intervención en el mismo, esta se apegue a la zonificación y normatividad aplicables, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo 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, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/221/2023**

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 materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Avenida Chapultepec, número 240 (doscientos cuarenta), local en planta baja, 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.-----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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. Ana Rodríguez Robles.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supleno:  
LIC. Pralía Jessica Rivero Cruz

6/6