

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/227/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Privada Antonio del Castillo número 28 (veintiocho) CH, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06470 (seis mil cuatrocientos setenta), Ciudad de México, con denominación " La Guerrera Galería de Arte Contemporáneo", 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 catorce 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 dieciséis del mismo mes y año, por la servidora público Molina Sánchez Claudia Yvette, 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/1660/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostenta como propietario del inmueble materia del presente procedimiento, por medio del cual formuló las observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro del mismo mes y año, a través del cual se previno al promovente para que en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación, exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el procedimiento en el que se actúa, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- Mediante acuerdo de fecha trece de abril de dos mil veintitrés, se hizo constar que no se recibió en el término señalado, documento alguno con el que se desahogara la prevención citada en el párrafo que antecede, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/227/2023**

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, 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 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.-** 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/227/2023

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN PUNTO 1 SE ADVIERTE UN INMUEBLE DE UN NIVEL CON FACHADA EN COLOR ROJO, PUERTA Y VENTANAS EN COLOR AMARILLO CON NUMERO VISIBLE EN LA FACHADA Y CORTINAS EN TERRAZA CON LUCES PUNTO 2. AL MOMENTO SE ADVIERTEN UNOS CUADROS EXHIBIDOS SOBRE LOS MUROS, ASI MISMO SE ADVIERTE UNA ESCALERA DE ALUMINIO, BOTES CO HERRAMIENTA DE MANO, UN BULTO DE CEMENTO Y UN COSTAL DE ARENA, NO OMITO MENCIONAR QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO OBSERVO A PERSONA ALGUNA AL INTERIOR DEL MISMO PUNTO 3 AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE PUNTO 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR Y AL MOMENTO NO OBSERVO SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO EN EL EXTERIOR PUNTO 5. LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES ANTONIO DEL CASTILLO A 30 M (TREINTA METROS) DE DISTANCIA. RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL NO EXHIBE YA QUE NO SOY ATENDIDA POR PERSONA ALGUNA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando al momento de la visita desde el exterior un inmueble de un nivel, en el cual se advierten unos cuadros exhibidos sobre los muros, una escalera de aluminio, botes con herramienta de mano, un bulto de cemento y un costal de arena, sin que en lugar hubiera persona alguna al interior del mismo, no es posible determinar las mediciones solicitadas en la orden de visita de verificación, en virtud de que no se tuvo acceso al interior.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación, ya que no es atendida por persona alguna.

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  
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”.*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/IDU/227/2023

II.- Con fecha veintiuno de marzo del dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro del mismo mes y año, en el que se previno al promovente para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibieran original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado el citado escrito y por perdido el derecho que debió ejercitar, plazo que transcurrió del cuatro al doce de abril de dos mil veintitrés. -----

En ese sentido, con fecha trece de abril de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se hizo efectivo el apercibimiento citado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones de fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] lo anterior, con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente: -----

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.* -----

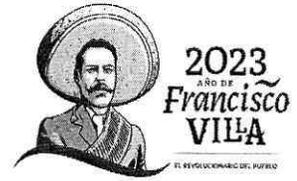
[...]

*Artículo 45.- Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...]” (SIC).* -----

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 dieciséis de marzo de dos mil veintitrés en la que asentó que: -----

*“AL NO ENCONTRAR PERSONA ALGUNA QUE ATIENDA LA DILIGENCIA (...), SE PROCEDIO AL LEVANTAMIENTO DE ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL (...) 1 SE ADVIERTE UN INMUEBLE DE UN NIVEL (...) CON NÚMERO VISIBLE EN LA FACHADA Y CORTINAS EN TERRAZA CON LUCES PUNTO 2. AL MOMENTO SE ADVIERTEN UNOS CUADROS EXHIBIDOS SOBRE LOS MUROS, ASI MISMO SE ADVIERTE UNA ESCALERA DE ALUMINIO, BOTES CO HERRAMIENTA DE MANO, UN BULTO DE CEMENTO Y UN COSTAL DE ARENA, NO OMITO MENCIONAR QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO OBSERVO A PERSONA ALGUNA AL INTERIOR DEL MISMO PUNTO 3 AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE PUNTO 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR Y AL MOMENTO NO SE OBSERVO SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO EN EL EXTERIOR PUNTO 5. (...)” (sic).* -----

Por lo anterior y visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no desahogar en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, toda vez que la realizó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y no advertir durante la diligencia el desarrollo de algún uso, intervención u obra al interior o al exterior, 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 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/227/2023**

aplicable al mismo, y que estos cumplan 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 inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad regulada o intervención en el mismo, de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, en materia de desarrollo urbano. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/227/2023

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 Privada de Antonio del Castillo número 28 (veintiocho) CH, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06470 (seis mil cuatrocientos setenta), Ciudad de México, con denominación " La Guerrera Galería de Arte Contemporáneo", 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. Brenda Copozotlan Aranda.  
AHM

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Anelli Jessica Rivero Cruz