



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/244/2023

En la Ciudad de México, a veintinueve de mayo de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tacuba, número ochenta y seis (86), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

- 1.- El veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, fue presentado en la oficialía de partes de este Instituto oficio suscrito por el Coordinador General de la Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México, con número ACH/CG/0079/2023, mediante el cual, comunicó a este Instituto que fue observada una obra presumiblemente irregular ya que no cuenta con los permisos correspondientes, por lo que solicitó se realizara visita de verificación al mismo; además de indicar en el predio identificado como [REDACTED] continuaban los trabajos previamente denunciados, por lo que refirió que podría tratarse de una misma obra. -----
- 2.- El quince de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el expediente INVEACDMX/OV/DU/244/2023, la cual fue ejecutada el día diecisiete de mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1628/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----
- 3.- El veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la [REDACTED] señalando que su poderdante es propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----
- 4.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de treinta de marzo de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido el escrito de cuenta y se previno a quien promueve bajo el apercibimiento que de no acreditar el interés de su representada y la personalidad con la que actúa en el presente procedimiento, exhibiendo original o copia certificada del o los documentos que así lo acrediten, se tendría por no presentado el recurso y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----
- 5.- El dieciocho de abril de dos mil veintitrés, fue ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien presentó documentos que consideró pertinentes para desahogar el requerimiento formulado en el punto inmediato anterior; escrito que fue acordado el veintiuno de abril de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por reconocida la personalidad con la que se ostentó y el interés de su representada como propietaria en el presente procedimiento, además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a las personas que autorizó en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/244/2023

6.- Seguida la secuela procesal, el quince de mayo 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 de la ciudadana [REDACTED] quien es persona autorizada en el presente procedimiento, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; procediéndose a realizar el desahogo de las pruebas admitidas y durante la etapa de alegatos, señaló la compareciente que estos habían sido formulados por escrito ingresados en esta misma fecha; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 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 del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el siete de septiembre del año dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/244/2023

Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE TACUBA 86, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CP 06010, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDEN CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, SOLICITANDO 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, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO, PERMITIENDO EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN PROPIA MANO, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CON TRES LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA (ZAPATERIA, TIENDA DE ABARROTES Y RESTAURANTE), EL RESTAURANTE TAMBIÉN OCUPA PARTE DEL PRIMER NIVEL, TANTO EN PLANTA BAJA COMO NIVELES SUPERIORES SE OBSERVA EL USO HABITACIONAL, OBSERVANDO DIFERENTES INTERIORES, AL CENTRO DEL INMUEBLE SE OBSERVA UN ACCESO PEATONAL QUE CONDUCE A AREA LIBRE DONDE SE ENCUENTRA UNA ESCALERA QUE LLEVA A LOS NIVELES SUPERIORES, LA FACHADA DEL INMUEBLE SE OBSERVA DETERIORADA, OBSERVANDO EL NUMERO 86 EN ACCESO PRINCIPAL, ES IMPORTANTE MENCINAR QUE NO SE TIENE ACCESO A LOS DIFERENTES INTERIORES YA QUE ALGUNOS SE ENCUENTRAN CERRADOS CON REJA Y CANDADO Y OTROS CUENTAN CON USO HABITACIONAL POR TERCEROS, SOLO SE TIENE ACCESO A AREAS COMUNES Y AZOTEA DEL INMUEBLE. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN SE MENCIONA LO SIGUIENTE. 1- INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, OBSERVANDO EL USO HABITACIONAL Y COMERCIAL, OBSERVANDO UNA ZAPATERIA, TIENDA DE ABARROTES Y UN RESTAURANTE, EL RESTAURANTE OCUPA LA PLANTA BAJA Y PARTE DEL PRIMER NIVEL. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVAN UN TOTAL DE 25 INTERIORES, ALGUNOS CERRADOS CON REJA Y CANDADO Y OTROS CON USO HABITACIONAL, SIN PODER TENER ACCESO, CUENTA CON UN AREA LIBRE AL CENTRO DONDE SE OBSERVA UNA ESCALERA QUE CONDUCE A LOS NIVELES SUPERIORES. 2- AL MOMENTO DE LA VISITA NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACION O INSTALACION. 3- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES HABITACIONAL Y COMERCIAL CON TRES ESTABLECIMIENTOS (ZAPATERIA, TIENDA DE ABARROTES Y RESTAURANTE). 4- EL INMUEBLE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 5- AL MOMENTO SE OBSERVAN 25 INTERIORES PARA USO HABITACIONAL. 6 - NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE ALGUNAS SE ENCUENTRAN CERRADAS Y OTRAS ESTAN OCUPADAS POR TERCEROS, AJENOS A LA VISITADA. 7- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 625 M2 (SEISCIENTOS VEINTICINCO METRO CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1713 M2 (MIL SETECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 54 M2 (CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 571 M2 (QUINIENTOS SETENTA Y UNO METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 11.6 M (ONCE PUNTO SEIS METROS LINEALES). F) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE EN PLANTA BAJA 4.6 M (CUATRO PUNTO SEIS METROS LINEALES), Y EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.5 M (TRES PUNTO CINCO METROS LINEALES). G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1713 M2 (MIL SETECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS). 8- AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE. 10 - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES REPUBLICA DE BRASIL Y CALLE PALMA NORTE A 22 METROS DE PALMA NORTE. 11- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 12.5 M (DOCE PUNTO CINCO METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCÉ EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A) SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL. C) NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI, RESPECTO A AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D) NO EXHIBE AUTORIZACION DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. -----

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó de manera medular un inmueble constituido de planta baja y dos niveles; el cual cuenta con un aprovechamiento "HABITACIONAL Y COMERCIAL", lo anterior toda vez que en la planta baja cuenta con tres locales comerciales consistentes en una zapatería, una tienda de abarrotes y un restaurante, este último se desarrolla tanto en la planta baja como en el primer nivel, además indicó que el inmueble cuenta con veinticinco (25) interiores a los cuales no pudo acceder por estar cerrados con reja y candado o bien porque son ocupados por terceros ajenos a la visitada;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/244/2023

respecto al tipo de intervención que se realiza en el inmueble, el verificador asentó en el acta que al momento de la visita no se observaron trabajos de construcción, ampliación o instalación. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fue presentada la siguiente documental: -----

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, FOLIO 1073-151ORIS23D, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, CON SUPERFICIE DE 625.16M2, CON ZONIFICACION: HO7/20 (HABITACIONAL CON OFICINAS, * NIVELES MAXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 20 % MINIMO DE AREA LIBRE. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

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. -----

Respecto de la instrumental exhibida durante la diligencia de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, en virtud de que fue admitida y desahogada durante la substanciación del procedimiento, esta autoridad procederá a su estudio en párrafos posteriores. -

II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente: -----

"...2- AL MOMENTO DE LA VISITA NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN O INSTALACIÓN... 5- AL MOMENTO SE OBSERVAN 25 INTERIORES PARA USO HABITACIONAL. 6- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE ALGUNAS SE ENCUENTRAN CERRADAS Y OTRAS ESTÁN OCUPADAS POR TERCEROS, AJENOS A LA VISITADA... 8- AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE..." (sic)

De conformidad con lo asentado en el acta de visita, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación no desarrolló en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación puesto que no tuvo acceso a la totalidad de los interiores del inmueble de mérito y no observó trabajos de construcción, ampliación y/o instalación, razón por la que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/244/2023

materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, de las pruebas aportadas y los alegatos presentados, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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 considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/244/2023

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de las ciudadanas [REDACTED] o [REDACTED] autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] piso, colonia [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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: [Firma]
LIC. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

Revisó: [Firma]
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA