



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colombia, número 96 (noventa y seis), departamento D-1 (uno), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veintisiete 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 veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público Julián González Ramírez, Persona Especializada 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/1903/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día diecisiete de abril de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del treinta de marzo al catorce de abril del año en curso, 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 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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2023

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 ahora Alcaldía Cuauhtémoc, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE, EL NÚMERO EXTERIOR VISIBLE EN FACHADA Y LA LETRA DEL EDIFICIO, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFIQUE Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN ANTE EL VISITADO, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME PERMITE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA. 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON DOS EDIFICACIONES INDEPENDIENTES. DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR, CADA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA SUBDIVIDIDA EN EDIFICIOS QUE A SU VEZ CUENTAN CON DEPARTAMENTOS. CADA EDIFICACIÓN CONSTA DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, CUENTAN CON UN PATIO CENTRAL Y ÁREAS COMUNES DE CIRCULACIÓN. EN EL EDIFICIO SEÑALADO CON LA LETRA "D" SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO D-1 EN LA QUE SE OBSERVA UNA SECCIÓN EN CON DOS ESCRITORIOS, UN EQUIPO DE COMPUTO DESCONECTADO, CAJAS DE CARTÓN SONRE LOS ESCRITORIOS, BOLSAS DE PLASTICO QUE CONTIENEN ALGUNOS JUGUETES, UNA VITRINA CON ALGUNOS CABLES DE COMPUTO Y DISCOS DE COMPUTADORA, ASIMISMO EN OTRA HABITACIÓN SE OBSERVA UN COLCHÓN CON COBIJAS Y ALMOHADA, ASÍ COMO UNA SILLA Y DOS ESTANTES VACÍOS. TAMBIÉN SE OBSERVA UN BAÑO CON LAVABO Y ESPACIO PARA LA REGADERA, DE IGUAL FORMA SE OBSERVAN DOS HABITACIONES CERRADAS A LAS CUALES NO SE TIENE ACCESO TODA VEZ QUE NO SE ENCUENTRA LA PERSONA PROPIETARIA. 2.- EL DEPARTAMENTO D-1 SE ENCUENTRA UBICADO EN PLANTA BAJA DEL EDIFICIO "D" QUE SE ENCUENTRA EN LA EDIFICACIÓN PONIENTE DEL INMUEBLE. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO OBSERVADO EN EL DEPARTAMENTO D-1 ES DE UNA SECCIÓN HABILITADA PARA PERNOCITAR, OTRA SECCIÓN OCUPADA POR CAJAS ESCRITORIOS, Y DOS SECCIONES QUE NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A ESTAS. 4.- LAS MEDICIONES SON: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL DEPARTAMENTO D-1 ES DE 48 M2 (CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) ; B) EN LA SECCIÓN QUE HAY CAJAS Y ESCRITORIOS LA SUPERFICIE ES DE 5 M2 (CINCO METROS CUADRADOS); LA SECCIÓN HABILITADA PARA PERNOCITAR ES DE 15 M2 ( QUINCE METROS CUADRADOS). EL RESTO CORRESPONDE A PASILLOS DE CIRCULACIÓN Y SECCIONES A LAS QUE NO SE TIENE ACCESO. 5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE RODRIGUEZ PUEBLA Y GIRÓN, ENCONTRÁNDOSE EN LA ESQUINA DE LAS CALLES COLOMBIA Y RODRIGUEZ PUEBLA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A. AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B. AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. AL MOMENTO NO EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2023**

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó un inmueble preexistente con dos edificaciones independientes, constituidas de cinco niveles, con departamentos de uso habitacional plurifamiliar, un patio central y áreas comunes de circulación, en la planta baja del edificio marcado con la letra D se encuentra el departamento D-1 (uno), en su interior advirtió una sección con dos escritorios, equipo de cómputo desconectado, cajas de cartón, bolsas de plástico que contienen algunos juguetes, vitrina con cables de cómputo y discos de computadora, así como habitaciones en la primera tienen un colchón con cobijas, almohada, silla, estantes vacíos, baño con lavabo y regadera, las otras dos habitaciones se encontraron cerradas por lo que no se tiene acceso; observando el aprovechamiento de "sección habilitada para pernoctar, cajas, escritorios y dos secciones que no se puede determinar su uso ya que no se tuvo acceso", en una superficie total de 48 m<sup>2</sup> (cuarenta y ocho metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida ninguna de las documentales requeridas en la orden de visita de verificación. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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". -----*

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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2023**

(...)

**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 treinta de marzo al catorce de abril de dos mil veintitrés, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, con fecha diecisiete de abril 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, en la que asentó que:-----

*"(...) SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CON DOS EDIFICACIONES INDEPENDIENTES DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR (...) EN EL EDIFICIO SEÑALADO CON LA LETRA "D" SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO D-1, EN LA QUE SE OBSERVA UNA SECCIÓN EN CON DOS ESCRITORIOS, UN EQUIPO DE CÓMPUTO DESCONECTADO, CAJAS DE CARTÓN SOBRE LOS ESCRITORIOS, BOLSAS DE PLÁSTICO QUE CONTIENEN ALGUNOS JUGUETES, UNA VITRINA CON ALGUNOS CABLES DE CÓMPUTO Y DISCOS DE COMPUTADORA, ASÍ MISMO EN OTRA HABITACIÓN SE OBSERVA UN COLCHÓN CON COBIJAS, ALMOHADA, ASÍ COMO UNA SILLA Y DOS ESTANTES VACÍOS, TAMBIÉN SE OBSERVA UN BAÑO CON LAVABO Y ESPACIO PARA LA REGADERA, DE IGUAL FORMA SE OBSERVAN DOS HABITACIONES CERRADAS A LAS CUALES NO SE TIENE ACCESO TODA VEZ QUE NO SE ENCUENTRA LA PERSONA PROPIETARIA (...) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR (...) ES DE UNA SECCIÓN HABILITADA PARA PERNOCTAR, OTRA SECCIÓN OCUPADA POR CAJAS ESCRITORIOS Y DOS SECCIONES QUE NO SE PUEDEN DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A ESTAS (...)" (SIC).*

Visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no tener acceso a la totalidad del inmueble verificado, así como no advertir el desarrollo de alguna actividad competencia de este instituto diversa a la habitacional o desarrollo de una 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 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, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", publicado a través del mismo medio el siete de septiembre de dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez (vigentes 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, que en caso de llevar a cabo alguna actividad,

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2023**

esta se apege a la zonificación aplicable al inmueble de mérito, 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 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 calle Colombia, número 96

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2023**

(noventa y seis), departamento D-1 (uno), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México.

**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.

Supervisó:  
Lic. Ana Jessica Rivero Cruz