



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2024**

En la Ciudad de México, a diecisiete de junio de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Oaxaca, número 46 (cuarenta y seis), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- Mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0713/2024, de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, hace del conocimiento de una denuncia ciudadana, debido a los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble ubicado en calle Oaxaca, número 46 (cuarenta y seis), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, solicitando instrumentar visita de verificación. -----

2.- El ocho de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día diez del mismo mes y año, por la servidora pública Liliana Velázquez Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el quince de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1979/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- En fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, curso al que le recayó proveído de fecha veintinueve del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite la personalidad de su representada, así como el interés de la persona moral denominada "[REDACTED]" en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- Posteriormente, el nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de catorce del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", esta a su vez apoderada legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones, fijando 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/349/2024

5.- El tres de junio de dos mil veinticuatro, 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] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] esta a su vez apoderada legal de la persona moral denominada [redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida, y se tuvieron por formulados de manera verbal 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 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 Administrativo



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2024**

de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad a 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 actuaciones 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, 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:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN FECHA Y HORA FIJADOS PREVIO CITATORIO DE FECHA NUEVE DE ABRIL DE 2024. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE 1.- AL MOMENTO OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA OAXACA Y MONTERREY, CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, DÓNDE OBSERVÉ UN LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA CON DENOMINACIÓN "DORMÍ MUNDO" MISMO AL QUE NO TENGO ACCESO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; A UN COSTADO DEL INMUEBLE EXISTE UN ACCESO CON UN PASILLO QUE CONDUCE A UN CUERPO DE ESCALERAS QUE LLEVA A LOS DOS NIVELES SUPERIORES MISMOS QUE A DICHO DEL VISITADO CORRESPONDEN A OFICINAS, SIN PODER CONSTATARLO TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LAS MISMAS (ONCE OFICINAS TOTALES).2.- AL MOMENTO NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE TRABAJO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO. TAMPOCO OBSERVO MATERIALES NI TRABAJADORES DE CONSTRUCCIÓN.3.- AL MOMENTO NO OBSERVO INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN, NO OMITO MENCIONAR QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.4.- COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y OFICINAS EN DOS NIVELES SUPERIORES.5.- TRES (3) NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA 6.-NO ADVIERTO VIVIENDAS7.- NO ES POSIBLE DETERMINAR 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A)NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, SIN EMBARGO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA TENGO ACCESO A UNA SUPERFICIE DE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2 ).B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE AL MOMENTO ES DE CATORCE METROS CUADRADOS (14M2)D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE A LA QUE TENGO ACCESO ES DE CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (49M2)E) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, TODA VEZ QUE NO EXHIBE EL DOCUMENTO IDÓNEO F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO METROS CUADRADOS (8M2).G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO CINCO METROS LINEALES (2.5 M )H) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA I) NO ADVIERTO SÓTANOS EN EL PREDIO J) NO ADVIERTO SEMISÓTANOS EN EL INMUEBLE K) AL MOMENTO NO ADVIERTO SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON VEINTE METROS (20 M) DE FRENTE SOBRE LA CALLE MONTERREY Y DE VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA (24.50) SOBRE CALLE OAXACA.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de planta baja y dos (2) niveles superiores, lo que da un total de tres (3) niveles sobre nivel de banqueta, advirtiendo un local comercial en planta baja, así como un pasillo que conduce a escaleras que lleva a los dos niveles superiores, sin tener acceso a estos; por otro lado, señaló que no se ejecuta ningún tipo de trabajo relativo a la construcción en



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2024**

proceso, además de que no observó materiales, ni trabajadores, así como tampoco intervenciones de reciente creación, asentando que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble.

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

Cabe mencionar 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 salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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*

**II.-** Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente:

*"[...] CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA (...) MISMO AL QUE NO TENGO ACCESO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; A UN COSTADO DEL INMUEBLE EXISTE UN ACCESO CON UN PASILLO QUE CONDUCE A UN CUERPO DE ESCALERAS QUE LLEVA A LOS DOS NIVELES SUPERIORES MISMOS QUE A DICHO DEL VISITADO CORRESPONDEN A OFICINAS, SIN PODER CONSTATARLO TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LAS MISMAS (...) 2.- AL MOMENTO NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE TRABAJO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO. TAMPOCO OBSERVO MATERIALES NI TRABAJADORES DE CONSTRUCCIÓN. 3.- AL MOMENTO NO OBSERVO INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN, NO OMITO MENCIONAR QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE [...]" (SIC).*

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó ningún tipo de trabajo de construcción y/o intervenciones de reciente creación, aunado a que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble verificado, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera objetiva del acta de visita y, en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2024**

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada ' [REDACTED] ', propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención, esta se apegue a lo establecido por la normatividad aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el 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, mismo que a continuación se cita, 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**, fracción III 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 ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada, 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. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral denominada ' [REDACTED] ', propietaria del [REDACTED] -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2024

inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal, la persona moral denominada [REDACTED], o por conducto de su apoderado legal de esta última, el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en el [REDACTED] del inmueble con el número [REDACTED] de la Avenida [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México.

**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.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 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  
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó  
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ