



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/609/2023

En la Ciudad de México, a cinco de septiembre de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Durango, número setenta y cinco (75), colonia Progreso Tizapan, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ochenta (01080), Ciudad de México, con denominación "BRETE GALLERY"; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha siete de julio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el once del mismo mes y año, por Claudia Martínez López, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4309/2023, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día catorce de julio de dos mil veintitrés.

2.- El catorce de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] a quien refiere como titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de tres de agosto de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos que acrediten su personalidad e interés de su representada en el procedimiento en que se actúa, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Por lo anterior, mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED], manifestó realizar el desahogo de la prevención indicada; por lo que mediante proveído dictado el veintidós del mismo mes y año, se acordó tener por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, 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 Instancia 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/609/2023

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 Bis, 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, 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, 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, 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 del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 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, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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 administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

Constituida plenamente en el domicilio de mérito ubicado en Calle Durango número setenta y cinco (75), Colonia Progreso Tizapán, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 06080 Ciudad de México con denominación "BRETE GALLERY", somos atendidos por la C. visitada, quien al especificarnos y explicar la razón de -  
disturbancia no permite el acceso y no acompaña a realizar un recorrido en el establecimiento mercantil de mérito, manifestando lo siguiente: (1) Inmueble de planta baja y dos (2) niveles fachada -  
constituida por un sistema notalico de metal a doble altura en color café con número setenta y cinco (75) a vista general al interior cuenta con elevador para transportar cosas sanitarios.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/609/2023

se observan dos oficinas al momento cerradas, la C. visitada y manifiesta que es área del propietario del inmueble y no tienen llaves ni acceso a esta área. En lo que resta del inmueble no se observa ninguna otra oficina, ni muebles, ni enseres propios de algún giro mercantil, no se observa aunas denominati. En ningún lado ni horario de funcionamiento, casi la totalidad del inmueble se encuentra vacío y no es posible poder observar al interior de esos dos cubículos, pero al contar con puertas de cristal se observa parcialmente enseres propios de oficina pero como ya se mencionó no hay acceso a los mismos ni personas al interior. (2) Al momento de esta diligencia el inmueble no tiene uso ni aprovechamiento en casi su totalidad.

Hoja: 03 De: 05

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/609/2023

Folio: OVI CDMX/DU/609/2023

abrenándose vacío con excepción de esos dos (2) cubículos que se encuentran plenamente cuentan con cosas al interior, algunos enseres propios de oficina, pero están sin funcionar, cerrados y no se observa personas al interior de estas áreas. No hay ningún enser de ningún tipo en todo lo demás que conforma al inmueble. (3) No se observa aprovechamiento al exterior del inmueble. (4) Las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio: Doscientos cuarenta y nueve (249) metros cuadrados b) Superficie destinada al aprovechamiento interior: Treinta y dos (320) metros cuadrados. No se observa superficie destinada al aprovechamiento exterior. Sin embargo, de estos treinta y dos metros cuadrados que se observan construidos al interior al momento no se observa uso y aprovechamiento en este espacio, únicamente, como ya se descubrió los dos cubículos con llave que al momento no funcionan pero sí tienen enseres. Cada una con una medida de diecinueve (19) metros cuadrados. (5) El inmueble se ubica entre las calles Querétaro y Alpa siendo la esquina más próxima a Alpa a noventa metros (90 metros). \*1 Dice Querétaro, debe decir Olivar. \*6. No se observan enseres en vía pública.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble de planta baja y dos niveles, fachada constituida por un portón metálico a doble altura color café, al interior observó un elevador para transportar cosas, sanitarios, con dos cubículos con enseres propios de oficinas sin funcionar, cerradas y sin personas al interior, el resto del inmueble se encontró vacío y sin denominación o horario de servicio, en una superficie total del inmueble de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados (249m<sup>2</sup>), misma que fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.

Asimismo el Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron las documentales siguientes:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/609/2023

siguientes documentos: (A) Impresión digital de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital folio 37745 - 151 DERA 230 para el domicilio Durango 75 colonia Progreso Tizapán cp 01080 Colonia Álvaro Obregón, Superficie del predio: 249.01 m2. Le 290 ca la zonificación HC 13/30/R (300). No se es necesario obtener un nuevo certificado a menos que se modifique el uso y superficie solicitada del inmueble (no e intensidad de construcción) - debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y/o Delegaciones de Desarrollo Urbano Superficie Máxima de Construcción: 522.92 m2 (B) No exhibe Constancia de Alineamiento y Número Oficial. (C) No exhibe permiso vigente para la Operación del Establecimiento Mercantil, expedido por la Autoridad competente. Exhibe Impresión digital de Estructura de Cese de actividades sobre del establecimiento mercantil con giro de Impacto Vecinal o Local o Anzo de suspensión temporal o cese definitivo de actividades de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto. Folio: A0AVC/2023-07-030000027242, de fecha tres (03) de Julio de 2023 Denominación o nombre (Comercio): CASIA Demilio Durango 75 Colonia Progreso Tizapán, C.P. 01080 Álvaro Obregón, superficie en metros cuadrados: 523 giro mercantil - Comercio - A1 por menor de actividades y obras de arte. Motivo de Cese: El negocio no resultó generarnos los ingresos necesarios.

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, se presumen 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.-----

II.- Considerando que la persona especializada en funciones de verificación señaló en el acta de visita de verificación que el inmueble visitado se encuentra vacío y no se tuvo acceso a la totalidad del mismo tal y como se advierte a continuación:-----

"[...] se observan dos oficinas al momento cerradas la c. visitada manifiesta que es área del propietario del inmueble y no tiene llaves ni acceso a esta área (...) ni enseres propios de algún giro mercantil, no se observa anuncio denominativo en ningún lado ni horario de funcionamiento casi la totalidad del inmueble se encuentra vacío (...) 2 Al momento de esta



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/609/2023**

*diligencia el inmueble no tiene uso ni aprovechamiento en casi su totalidad observándose vacío, con excepción de esos dos (02) cubículos [...]” (sic).*-----

Ahora bien, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación, no obtuvo acceso a la totalidad del inmueble y por ende no constató la totalidad de los aprovechamientos ejecutados en el inmueble verificado, así como las superficies ocupadas por uso de los mismos, o bien, de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, por lo que no se desahogó en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, aunado a que el resto del inmueble se encontró vacío, de ahí que esta autoridad no cuenta con elementos que permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y por lo tanto, del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita; en consecuencia, se determina poner fin al presente procedimiento.--

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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.-----

**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.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



2023  
AÑO DE  
*Francisco*  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/609/2023**

**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 el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Durango, número setenta y cinco (75), colonia Progreso Tizapan, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ochenta (01080), Ciudad de México, con denominación "BRETE GALLERY".-----

**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:   
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ:   
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.