



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1017/2023

En la Ciudad de México, a seis de diciembre de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Roldán, número treinta y siete (37), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil sesenta (06060), Ciudad de México, identificado mediante la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- A través del oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/SAC/2112/2023, signado por el Subdirector de Atención Ciudadana de este Instituto, hace de conocimiento la denuncia ciudadana recibida por correo electrónico con motivo de las intervenciones realizadas en el inmueble materia del presente procedimiento, por lo que solicita instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.

2.- En fecha seis de noviembre de dos mil veintitrés, 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 siete del mismo mes y año, por Jesús Misael Vega Cambero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó 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 diez de noviembre de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6752/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

3.- El día veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del ocho al veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada 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 los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del citado Reglamento.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1017/2023

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 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 para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en el mismo medio de difusión el diez de agosto de dos mil diez, 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 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 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 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 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1017/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO MANIFIESTO QUE OBSERVO INMUEBLE CONFORMADO POR PLANTA BAJA, UN NIVEL MÁS, ADEMÁS DE UN PEQUEÑO CUARTO EN LA AZOTEA, OBSERVO USO COMERCIAL EN DIFERENTES LOCALES, SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED] PERSONA QUE ME BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA Y PARA HACER UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE, DERIVADO DEL RECORRIDO MISMO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA MANIFIESTO: 1).- QUE OBSERVO EN PLANTA BAJA UN LOCAL SIN DENOMINACIÓN EN DONDE SE VENDEN CALDOS DE POLLO Y TACOS, OBSERVO OTRO LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA TAMBIÉN SIN DENOMINACIÓN EN EL CUAL SE VENDEN NOVEDADES Y PRODUCTOS DE TEMPORADA, ADEMÁS JUSTO AL CENTRO DE LA PROPIEDAD EN LA MISMA PLANTA BAJA SE OBSERVA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO ROLDAN 37 COMIDA MEXICANA CON GIRO DE RESTAURANTE, EL CUAL CABE HACER MENCIÓN QUE ES EL ESTABLECIMIENTO QUE OCUPA MAYOR ÁREA DEL INMUEBLE, INCLUSO USA TODO EL NIVEL SUPERIOR DE LA EDIFICACIÓN. EN LA AZOTEA OBSERVO UN PEQUEÑO CUARTO CON USO DE BODEGA. 2).- OBSERVO USO COMERCIAL, UN RESTAURANTE, UN LOCAL DE PREPARACIÓN Y VENTA DE CALDOS DE POLLO Y UN LOCAL CON VENTA DE NOVEDADES 3).- PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MÁS, SIENDO EL ÚLTIMO UN PEQUEÑO CUARTO EN LA AZOTEA. 4).- NO OBSERVO VIVIENDAS 5).- NO OBSERVO NINGÚN INDICIO DE CONSTRUCCIÓN O MODIFICACIÓN RECIENTE EN LA EDIFICACIÓN, NO OBSERVO MATERIALES NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 6).- A) 10.5 DIEZ PUNTO CINCO METROS DE ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE B) 430 M2 CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN C) NO SE OBSERVA ÁREA LIBRE D) 210 M2 DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS DE DESPLANTE E) 3.88 M EN PLANTA BAJA, 4.15 METROS EN EL NIVEL SUBSECUENTE Y 2.47 M EN EL CUARTO DE AZOTEA. 7) OBSERVO UN PEQUEÑO CUARTO DE AZOTEA CON USO DE BODEGA, PERO NO OMITO MENCIONAR QUE NO ES DE RECIENTE CREACIÓN, SE ENCUENTRA UBICADO HACIA LA COLINDANCIA NORTE, LA TECHUMBRE ES DE LÁMINAS PLÁSTICAS Y SU SUPERFICIE ES DE APROXIMADAMENTE 10 METROS CUADRADOS. 8).- EL INMUEBLE ENTRE LAS CALLES REPÚBLICA DE URUGUAY Y REPÚBLICA DEL SALVADOR, SIENDO REPÚBLICA DE URUGUAY LA MÁS CERCANA A 35 METROS DE DISTANCIA. 9).- 13.50 METROS DE FRENTE.

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 conformado de planta baja y un nivel, donde en la azotea hay un pequeño cuarto, el cual no es de reciente creación, con uso de bodega, sin observar indicio de construcción o modificación reciente en la edificación, ni materiales ni trabajadores de la construcción; advirtiendo en planta baja un local con venta de caldos de pollo y tacos, así como otro con venta de novedades y productos de temporadas y al centro de la propiedad un establecimiento denominado Roldan 37 Comida Mexicana con giro de restaurante.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1017/2023

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 el veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar algún pronunciamiento.

III.- Ahora bien, considerando los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, en la que asentó que:

"[...] no observo ningún indicio de construcción o modificación reciente en la edificación, no observo materiales ni trabajadores de la construcción...observo un pequeño cuarto de azotea con uso de bodega, pero no omito mencionar que no es de reciente creación..." (SIC).

En consecuencia, toda vez que al momento de la visita de verificación se observó un inmueble de planta baja y un nivel, donde en la azotea hay un pequeño cuarto, el cual no es de reciente creación, sin observar algún indicio de construcción o modificación reciente en la edificación, ni materiales ni trabajadores de la construcción; esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención esta se apegue a lo permitido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito.

No se omite señalar que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación advirtió que se desarrollan diversos aprovechamientos en el inmueble visitado, sin embargo, esta autoridad no emite pronunciamiento al respecto, pues el objeto del presente procedimiento, señalado en la orden dictada dentro del mismo, es comprobar el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1017/2023

cumplimiento de lo dispuesto en Norma de Ordenación para Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y no así en lo referente al uso de suelo; por lo tanto, se deja 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, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie nuevo procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

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 adscrito 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 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 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 RECONSTRUCTOR DEL PAÍS

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1017/2023

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Roldán, número treinta y siete (37), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil sesenta (06060), Ciudad de México, identificado mediante la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa.---

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.- 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 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. Sasha V. Rentería Hernández

Revisó:

Michael Ortega Ramírez.