



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/990/2023

En la Ciudad de México, treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Río Pánuco, número veintidós (22), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos (06500), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El catorce 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 diecisiete del mismo mes y año, por Francisco Javier Hernández Sandoval, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de noviembre del mismo año, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6989/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien promovió por su propio derecho y se ostentó como propietario del inmueble materia del presente procedimiento; en el que 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. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de treinta de noviembre 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 o 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 curso y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- El siete de diciembre de dos mil veintitrés, fue ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien presentó pruebas que consideró pertinentes para desahogar el requerimiento formulado en el punto inmediato anterior; escrito que fue acordado el doce de diciembre de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por reconocido su interés en el presente procedimiento, además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a la persona que autorizó en términos del artículo 42 de la ley del 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. -----

5.- Seguida la secuela procesal, el diecisiete de enero 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 incomparecencia del promovente o de persona autorizada; teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, sin que se formularan alegatos correspondientes debido a la inasistencia indicada, y sin que hubiere presentado por escrito alegato alguno, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/990/2023

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 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 del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Cuauhtémoc", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; 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, de la Ley 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. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/990/2023

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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR FIELMENTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA CON FACHADA DEL INMUEBLE Y POR ASÍ OBSERVARSE NÚMERO OFICIAL VISIBLE. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. NO ATENDIENDO EL PREVIO CITATORIO PARA ESTA FECHA Y HORA POR TANTO Y CONFORME AL ARTICULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISITRATIVA Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL FÍSICA DEL INMUEBLE. SE OBSERVA AL MOMENTO UN INMUEBLE DE EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA EN COLOR AMARILLO. DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UN ACCESO EN ZAGUAN COLOR CAFE NÚMERO 22 ADOSADO Y DOS VENTANAS CON PROTECCION DE HERRERIA, EN PRIMER NIVEL CON FACHADA A PAÑO. DOS VENTANAS DONDE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR EN UNA. MOBILIARIO DE CASA HABITACION Y EN OTRA CUBIERTA POR CORTINA BLANCA. EN EL NIVEL DE AZOTEA OBSERVO DESDE EL EXTERIOR UNA LONA TIPO MALLA SOMBRA CUBRIENDO LA VISIBILIDAD DE DICHA AREA SIN EMBARGO SE LOGRA OBSERVAR UN NIVEL DE RESIENTE CONSTRUCCION EN EL NIVEL DE AZOTEA CON UN ARREMETIMIENTO CON RESPECTO AL ALINEAMIENTO. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO. AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN Y DESPUÉS DE ESPERAR SER ATENDIDOS Y SIN OBTENER RESPUESTA UNICAMENTE SE ADVIERTE UNA AMPLIACION DE RESIENTE CONSTRUCCION EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE. CON VISIBLES LEVANTAMIENTO DE MUROS, TRAVÉS Y VARILLAS HABILITADAS PARA SU FUTURO VERTIDO DE CONCRETO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO NO SE PUDO DETERMINAR NI OBSERVAR EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO SE OBSERVA PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. ES DECIR EN TOTAL TRES NIVELES. 5.- (EN SU CASO) NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE PUDO DETERMINAR NI OBSERVAN EL NUMERO DE VIVIENDAS. 6.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE PUDO DETERMINAR NI OBSERVAN LA SUPERFICIE DE VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. NO SE PUDO DETERMINAR. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. NO SE PUDO DETERMINAR. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. NO SE PUDO DETERMINAR. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. NO SE PUDE DETERMINAR. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO SE PUDO DETERMINAR. F) ALTURA DE ENTREPISOS. 3 20 M EN PLANTA BAJA G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO SE PUDO DETERMINAR. 8.- DESCRIBIR DE MANERA ESPECIFICA SI EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE SE OBSERVA DESPLANTE DE ALGUN CUERPO CONSTRUCTIVO Y/O TECHUMBRE. LA UBICACION Y CARÁCTERISTICAS. ASI COMO SU APROVECHAMIENTO. AL MOMENTO DESDE EL EXTERIOR SI SE ADVIERTE UN NIVEL DE RECIENTE CONSTRUCCION EN AZOTEA SIN PODER OBSERVARSE MAYOR DETALLE DEL MISMO. 9.- NO SE ADVIERTE DESDE EL EXTERIOR ALGUN TIPO DE PROTECCION A COLINDANCIAS PARA LA PRESERVACION DE LA INTECRIDAD ARQUITECTONICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. 10.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE RIO AMAZONAS Y RIO NEVA SIENDO LA MAS CERCANA RIO AMAZONAS A UNA DISTANCIA DE CUATRO (4) METROS. 11.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. EL FRENTE SOBRE CALLE RIO PANUCO SEIS (6) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. AL MOMENTO NO EXHIBE. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE. C.- DICTÁMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/990/2023

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que la diligencia se practicó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, asentando en el acta de visita de manera medular que observó desde el exterior un inmueble preexistente constituido de planta baja y un nivel, así como que en el nivel de azotea se advierte una ampliación de reciente construcción con visible levantamiento de muros, traves y varillas habilitadas para su futuro vertido de concreto.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna.

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.- Toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señaló en el acta de visita de verificación que la diligencia se realizó desde el exterior del inmueble en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y por lo tanto no constato la totalidad del alcance de la visita de verificación, de ahí que esta autoridad no cuente con elementos que permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y 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; en consecuencia, se determina poner fin al presente procedimiento.

Por último no pasan inadvertidos para esta autoridad resolutora, los argumentos que en su defensa formuló el interesado que compareció en el presente procedimiento, mediante escrito ingresado el veintinueve de noviembre de dos mil vientes, así como las pruebas presentadas, sin embargo su análisis en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/990/2023**

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.-----

**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 al ciudadano [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento o a la ciudadana [REDACTED], autorizada en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/990/2023

ubicado

[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:  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ/AODG.

REVISÓ DAT.:  
LIC. ANGELA MONSERRAT CASTILLO GJ