



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1099/2023

En la Ciudad de México, a nueve de enero de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Gabino Barreda, número treinta y nueve (39), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- A través del oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/SAC/2841/2023, 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 veinticuatro 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 veintisiete del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, 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 veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7110/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

3.- El día doce de diciembre de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veintiocho de noviembre al once de diciembre 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 Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1099/2023**

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, 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/1099/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: 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 Y EL NÚMERO VISIBLE EN FACHADA, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES A LAS QUE SE DIRIGE LA ORDEN DE MÉRITO, SIENDO ATENDIENDA POR EL C. [REDACTED] CON CARÁCTER DE [REDACTED], QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, CON FACHADA COLOR AMARILLA PAJA CON ZÓCALO ROJO. AL INTERIOR OBSERVO HABITACIONES Y MENAJE PROPIO DE CASA HABITACIÓN. EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UNA COCHERA TECHADA, ASÍ COMO SALA, COMEDOR, COCINA Y ESTUDIO. EN EL NIVEL SUPERIOR SE OBSERVAN RECÁMARAS Y ÁREA DE LAVADO DE ROPA. 2.- NO OBSERVO NINGUNA INTERVENCIÓN EN PROCESO NI RECIENTE, NI MATERIAL DE OBRA NI TRABAJADORES. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR. 4.- EL INMUEBLE CONSTA DE DOS NIVELES (PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR). 5.- EN EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UNA SOLA VIVIENDA. 6.- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE TRESCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO NUEVE (329.9) METROS CUADRADOS. 7.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 185.3 (CIENTO OCHENTA Y CINCO PUNTO TRES) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. AL MOMENTO NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO QUE LA INDIQUE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 185.3 (CIENTO OCHENTA Y CINCO PUNTO TRES) METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 6.94 (SEIS PUNTO NOVENTA Y CUATRO) METROS. F) ALTURA DE ENTREPISOS: 3.47 (TRES PUNTO CUARENTA Y SIETE) METROS. G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 329.9 (TRESCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO NUEVE) METROS CUADRADOS. 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS Y REITERO QUE NO HAY TRABAJOS DE OBRA. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ALFONSO HERRERA Y JOAQUIN GARCÍA ICAZBALCETA, SIENDO LA PRIMERA LA MÁS CERCANA A 40 (CUARENTA) METROS. 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE, QUE MIDE NUEVE PUNTO CINCO (9.5) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE AL MOMENTO CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL 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 DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIÓNES. D.- AL MOMENTO NO EXHIBE VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

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 preexistente de una sola vivienda constituida de planta baja y un nivel superior, es decir, dos (2) niveles; observando habitaciones y menaje propio de casa habitación; en planta baja se advierte una cochera techada, sala, comedor, cocina y estudio; en el nivel superior, recámaras y área de lavado de ropa; sin observar ninguna intervención en proceso ni reciente, ni material de obra ni trabajadores; el aprovechamiento observado es el de habitacional unifamiliar.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1099/2023

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 el doce de diciembre 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 ninguna intervención en proceso ni reciente, ni material de obra ni trabajadores...el aprovechamiento observado al interior del inmueble es habitacional unifamiliar...consta de dos niveles (planta baja y un nivel superior)...en el inmueble se encuentra una sola vivienda... reitero que no hay trabajos de obra..." (SIC).*-----

En consecuencia, toda vez que al momento de la visita de verificación se observó un inmueble de planta baja y un nivel superior, sin observar ninguna intervención en proceso ni reciente, ni material de obra ni trabajadores; 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1099/2023

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, 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.

**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 Gabino Barreda, número treinta y nueve (39), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1099/2023

-----  
-----  
**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 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.