



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/15/2024

En la Ciudad de México, a siete de febrero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Joaquín Herrera, número 27 (veintisiete), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06020 (cero seis mil veinte), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día cinco de enero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por la servidora pública Ana Patricia Carreño Mondragón, 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 recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el quince de enero del presente año, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/191/2024, firmado por el Coordinador de Verificación Administrativa. -----

2.- Posteriormente, el día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del diez al veintitrés de enero del mismo año, transcurrió el plazo 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 plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/15/2024

Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día siete de septiembre de dos mil y modificado 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 ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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 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, 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE. TODA VEZ QUE OBRA PREVIO CITATORIO PROCEDO A LLAMAR EN REPETIDAS OCASIONES EN EL INMUEBLE. SIN OBTENER RESPUESTA ALGUNA RAZÓN POR LA QUE SE LEVANTA LA PRESENTE ACTA DESDE EL EXTERIOR. DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL DISTRITO FEDERAL



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/15/2024

HACIENDO CONSTAR, LO SIGUIENTE: 1. AL MOMENTO SE ADVIERTE UN INMUEBLE CON FACHADA QUE TIENE VARIOS ACCESOS (VEHICULAR Y DE CORTINAS ENROLLABLES) ASÍ COMO UNA ESTRUCTURA METÁLICA EN LA PARTE SUPERIOR, LA FACHADA ES COLOR ROSA MEXICANO, SE ADVIERTE NÚMERO OFICIAL VISIBLE 2. EN ESTE MOMENTO, DESDE EL EXTERIOR, NO SE ADVIERTE INTERVENCIÓN DE TIPO ALGUNO YA QUE NO HAY ACCESO NI PERSONA QUE ATIENDA LA DILIGENCIA. 3. EN RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO INTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINARLO AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA. 4. DESDE EL EXTERIOR SE ADVIERTE UN NIVEL A DOBLE ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y ESTRUCTURA METÁLICA QUE IMPIDE VER SI CUENTA CON MÁS NIVELES. 5. AL NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE DETERMINAR SI HAY VIVIENDAS AL INTERIOR Y EL NÚMERO DE LAS MISMAS. 6. SIN SER ATENDIDA LA PRESENTE DILIGENCIA NO ES POSIBLE CONSTATAR SI CUENTA CON VIVIENDAS Y CUÁL ES LA SUPERFICIE DE ÉSTAS. 7. RESPECTO DE LAS MEDICIONES, HAGO CONSTAR: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINARLA AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA Y NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINARLA AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA Y NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINARLA AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA Y NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. D) LA SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINARLA AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA Y NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 8 M (OCHO METROS LINEALES). F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINARLA AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA Y NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. G) EN RELACIÓN CON LOS ENTREPISOS DESDE EL EXTERIOR NO SE ADVIERTEN. H) DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR SI CUENTA CON SÓTANOS DEBIDO A QUE NO HAY VISIBILIDAD HACIA EL INTERIOR I) DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR SI CUENTA CON SEMISÓTANO YA QUE NO HAY VISIBILIDAD AL INTERIOR 8. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN PROTECCIONES A COLINDANCIAS 9. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE VIDAL ALCÓCER Y MANUEL DOBLADO A 20 M (VEINTE METROS) DE DISTANCIA DE ESTA ÚLTIMA 10. CUENTA CON 31 M (TREINTA Y UN METROS LINEALES) DE FRENTE EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE TODA VEZ QUE NO ATIENDEN PREVIO CITATORIO NI HAY ACCESO, NO ES POSIBLE CORROBORAR SI CUENTA CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS A., B., C., D. Y E.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, señalando que desde el exterior observó un inmueble con fachada que tiene varios accesos (vehicular y de cortinas enrollables), así como una estructura metálica en la parte superior, así también hizo constar que no constató intervención de tipo alguno ya que no tuvo acceso, y que no es posible determinar el aprovechamiento desde el exterior.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación alguna.

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/15/2024

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.- Visto lo asentado en el acta de visita de verificación, es oportuno retomar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación:

"... 1. AL MOMENTO SE ADVIERTE UN INMUEBLE CON FACHADA QUE TIENE VARIOS ACCESOS (VEHICULAR Y DE CORTINAS ENROLLABLES) ASÍ COMO UNA ESTRUCTURA METÁLICA EN LA PARTE SUPERIOR. LA FACHADA ES COLOR ROSA MEXICANO, SE ADVIERTE NÚMERO OFICIAL VISIBLE. 2. EN ESTE MOMENTO, DESDE EL EXTERIOR, NO SE ADVIERTE INTERVENCIÓN DE TIPO ALGUNO YA QUE NO HAY ACCESO NI PERSONA QUE ATIENDA LA DILIGENCIA. 3. EN RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO INTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINARLO AL NO SER ATENDIDA LA DILIGENCIA. 4. DESDE EL EXTERIOR SE ADVIERTE UN NIVEL A DOBLE ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y ESTRUCTURA METÁLICA QUE IMPIDE VER SI CUENTA CON MÁS NIVELES. ..." (sic).

Considerando que la visita de verificación se realizó desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no tuvo acceso al inmueble visitado, esta autoridad carece de factores que permitan una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día siete de septiembre de dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial así como al número de niveles, viviendas, superficie



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/15/2024

de construcción, área libre y desplante; por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano Daniel Aroesti Nissan interesado y/o a la persona propietaria y/o poseedora, y/o titular del inmueble visitado, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención y/o actividad, estas se apeguen a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables 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 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**, fracción II 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/15/2024

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 al ciudadano Daniel Aroesti Nissan interesado y/o a la persona propietaria y/o poseedora, y/o titular del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Joaquín Herrera, número 27 (veintisiete), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06020 (cero seis mil veinte), 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. José Antonio Sierra Alanís

Revisó:
Michael Ortega Ramírez