



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2024

En la Ciudad de México, a trece de marzo de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Veracruz, número 94 (noventa y cuatro) A, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha doce de febrero 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 catorce del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, 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 la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el quince de febrero de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/791/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el día veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del quince al veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2024

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, fracciones 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, 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 el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 a 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, 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: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2024

NOMENCLATURA OFICIAL, PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO DEL DIA 13 (TRECE) DE FEBRERO DE 2024. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO DEL INMUEBLE: NO OBSTANTE, NADIE ATIENE AL SUSCRITO, POR LO QUE CON FUNDAMENTO EN EL ART. 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, LEVANTO LA PRESENTE ACTA DESDE EL EXTERIOR DEL PREDIO. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. INMUEBLE PREEXISTENTE, DE FACHADA DE CANTERA COLOR CAFÉ Y PORTÓN PEATONAL HERRERIA COLOR NEGRO, CONSTITUIDA EN PB Y UN NIVEL (DOS NIVELES EN TOTAL). NO SE ADVIERTE NINGUNA ACTIVIDAD NI SE PERCIBE RUIDO ALGUNO. NO ADVIERTE MATERIALES, HERRAMIENTAS Y/O MAQUINARIA SOBRE LA VÍA PÚBLICA NI SE ADVIERTE LA ENTRADA NI SALIDA DE PERSONAL. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO (MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O INSTALACION). NO ES POSIBLE DETERMINARLA, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. DESDE LA VIA PUBLICA SE ADVIERTE PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL (DOS NIVELES EN TOTAL). 5. EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. E) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTAL IDÓNEA (CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO) F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. G) ALTURA DE ENTREPISOS. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. H) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. I) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. J) (EN SU CASO) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. K) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUÍDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE 8. SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL INMUEBLE VISITADO, INDICAR SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 9. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 10. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE COLIMA Y GUADALAJARA, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A 40.0MTS (CUARENTA METROS) DE DISTANCIA. 11. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. CUENTA CON 01 (UNO) FRENTE DE 7.0MTS (SIETE METROS) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C Y D QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y DICTÁMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, PARA INTERVENCIÓNES SEÑALADAS PARA LOS DIVERSOS TIPOS DE OBRAS Y AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE. EMITIDO POR EL INBAL RESPECTIVAMENTE. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

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 preexistente constituido de dos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2024

(2) niveles sobre nivel de banqueta, con fachada de cantera café y portón peatonal de herrería color negro, sin advertir ninguna actividad, ni percibir ruido alguno, así como tampoco materiales, herramienta o maquinaria sobre la vía pública, además de que no observó entrada o salida de personal, sin poder determinar la totalidad de los puntos señalados en el alcance de la orden, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble de mérito. -----

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:-----

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, consistente en que: -----

"[...] NO SE ADVIERTE NINGUNA ACTIVIDAD NI SE PERCIBE RUIDO ALGUNO. NO ADVIERTO MATERIALES, HERRAMIENTAS Y/O MAQUINARIA SOBRE LA VÍA PÚBLICA NI SE ADVIERTE LA ENTRADA NI SALIDA DE PERSONAL. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO (MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O INSTALACIÓN). NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE [...]" (sic). -----

Considerando que la visita de verificación se realizó 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, además de que desde el exterior no advirtió ningún tipo de intervención en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2024

el 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma 4, denominada "Áreas de Conservación Patrimonial"; por lo tanto 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 materia del presente procedimiento, 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 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 e



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2024

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 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 materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Veracruz, número 94 (noventa y cuatro) A, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED]

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 Jesus 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. Rubén Julian Rivera Montaño

Revisó:
Michael Ortega Ramirez