



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2024

En la Ciudad de México, a dieciséis de abril de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Dr. Atl, número 269 (doscientos sesenta y nueve), departamento 30 (treinta), colonia Santa María la Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06400 (cero seis mil cuatrocientos), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- A través del oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/SAC/810/2023, de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, 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 consistentes en haber quitado un muro de carga y poner un tapanco, por lo que solicita instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

2.- El doce de marzo de dos mil veinticuatro, 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 catorce del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Misael Vega Cambero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1504/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- En fecha tres de abril de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del quince de marzo al dos de abril 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 -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2024**

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, así como 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 del dos mil ocho, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlapampa y Santa María Insurgentes, publicado el catorce de julio de dos mil, 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 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, 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2024

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 ORDENADO MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDO POR EL C [REDACTED] PERSONA QUE ME BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA Y PARA HACER UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE. DERIVADO DEL MISMO RECORRIDO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO 1.- OBSERVO UN PREDIO CONFORMADO POR VARIOS APARTAMENTOS DISTRIBUIDOS EN TRES NIVELES. LA FACHADA Y LOS INTERIORES DE LA PROPIEDAD ESTÁN PINTADOS EN TONALIDADES VERDES. EL APARTAMENTO QUE NOS OCUPA TIENE EL NÚMERO 30 JUSTO ARRIBA DEL ACCESO AL MISMO, EN EL INTERIOR SE OBSERVAN OBJETOS PROPIOS DE UNA CASA HABITACIÓN, EN PEQUEÑOS ESPACIOS Y CON UN TAPANCO CON EL MISMO USO. 2.- OBSERVO APROVECHAMIENTO DE CASA HABITACIÓN ÚNICAMENTE, OBSERVO ELECTRODOMÉSTICOS Y CAMAS. 3.- ES UN APARTAMENTO EN PLANTA BAJA, DENTRO DE UN EDIFICIO DE 3 NIVELES. 4.- 39 APARTAMENTOS. 5.- SE TRATA DE UN APARTAMENTO AL PARECER TIPO DENTRO DEL CONJUNTO, SE UBICA EN PLANTA BAJA Y EN UNO DE LOS ESPACIOS SE ADVIERTE UN PEQUEÑO TAPANCO DE MADERA. SE OBSERVA USO DE VIVIENDA. 6.- NO OBSERVO NINGÚN INDICIO DE INTERVENCIÓN Y OBRA CONSTRUCTIVA EN PROCESO. NO OBSERVO TRABAJOS RELACIONADOS CON MODIFICACIÓN, INSTALACIÓN, AMPLIACIÓN, REFORZAMIENTO ETC EN EL APARTAMENTO. 7.- SE OBSERVA APROVECHAMIENTO DE VIVIENDA PUES OBSERVÓ CONDICIONES DE HABITABILIDAD ASÍ COMO OBJETOS Y ELECTRODOMÉSTICOS PROPIOS DE UNA CASA HABITACIÓN. 8.- EL APARTAMENTO 30 SE UBICA EN LA PLANTA BAJA. 9.- A) SE OBSERVAN 37 M2 TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS, B) SE OBSERVAN 3.5 M DE ALTURA TOTAL DEL APARTAMENTO. 10.- NO HAY TRABAJOS CONSTRUCTIVOS, NO OBSERVO AFECTACIONES A LOS APARTAMENTOS COLINDANTES. 11.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES RICARDO FLORES MAGÓN Y ELIGIO ANCONA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 140 M CIENTO CUARENTA METROS. 12.- SE OBSERVAN 14.3 M CATORCE PUNTO TRES METROS LINEALES DE FRENTE HACIA LA CALLE ORDENADA. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO: A): NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B): NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C): NO SE EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN MODIFICACIONES AMPLIACIONES INSTALACIONES REPARACIONES REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL D): NO EXHIBE VISTO BUENO EMITIDO POR EL 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 constituido por 3 (tres) niveles, con 39 (treinta y nueve) departamentos, siendo el que nos ocupa el marcado con el número 30 (treinta), en cuyo interior se advierten objetos propios de casa habitación en pequeños espacios, así como un tapanco de madera con el mismo uso, electrodomésticos y camas, en una superficie de 37 m<sup>2</sup> (treinta y siete metros cuadrados), con una altura total del departamento de 3.5 m (tres punto cinco metros lineales), sin observar ningún indicio de intervención u obra constructiva, trabajos relacionados con modificación, instalación, ampliación o reforzamiento, ni afectaciones a los departamentos colindantes; superficies que fueron determinadas utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación. -----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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/283/2024

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.- Considerando que el tres de abril de dos mil veinticuatro, 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 de 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 haya que realizar algún pronunciamiento. ---

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

*"[...] 5.- SE TRATA DE UN APARTAMENTO AL PARECER TIPO DENTRO DEL CONJUNTO, SE UBICA EN PLANTA BAJA Y EN UNO DE LOS ESPACIOS SE ADVIERTE UN PEQUEÑO TAPANCO DE MADERA. SE OBSERVA USO DE VIVIENDA 6.- NO OBSERVO NINGÚN INDICIO DE INTERVENCIÓN Y OBRA CONSTRUCTIVA EN PROCESO, NO OBSERVO TRABAJOS RELACIONADOS CON MODIFICACIÓN, INSTALACIÓN, AMPLIACIÓN REFORZAMIENTO ETC EN EL APARTAMENTO. [...] 10.- NO HAY TRABAJOS CONSTRUCTIVOS, NO OBSERVO AFECTACIONES A LOS APARTAMENTOS COLINDANTES [...]" (SIC).* -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó ningún indicio de intervención y/u obra en proceso, así como trabajos relacionados con modificación, instalación, ampliación o reforzamiento, 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 regulada, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2024

*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 adscrita 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 III 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 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 Dr. Atl, número 269 (doscientos sesenta y nueve), departamento 30 (treinta), colonia Santa María la Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06400 (cero seis mil cuatrocientos), 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/283/2024

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. BRENDA TEPOZOTLAN ARANDA

Revisó  
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ