



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/307/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Manzanillo, número 71 (setenta y uno), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06760 (cero seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/CVIAC/SAC/077/2024, mediante el cual, el Subdirector de Atención Ciudadana, de la Coordinación de Vinculación Institucional y Atención Ciudadana, de la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales de éste Instituto, informó a este organismo descentralizado que mediante una solicitud de visita de verificación administrativa, se manifestó que: "... en el predio ubicado en **calle Manzanillo número 71, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, se realizan intervenciones...**" (sic); por lo que solicitó que se instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

2.- El día veinte de marzo 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 veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Julio César Verde Martínez, 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 veinticinco de marzo de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1646/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/307/2024

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, 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 en la Gaceta Oficial del 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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/307/2024

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR DE IGUAL MANERA CON FOTOGRAFÍA INSERTA PREVIO CITATORIO FIJADO UN DÍA ANTERIOR PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ME PRESENTO Y HAGO DE CONOCIMIENTO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA A LO CUAL ME ATIENDE EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] SOLICITAMOS EL ACCESO AL INTERIOR Y SE REALIZA RECORRIDO POR ÁREAS COMUNES A LO CUAL, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SE DESAHOGA LO SIGUIENTE: 1) SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES Y AZOTEA, EL INMUEBLE CONSTA DE 5 INTERIORES Y/O DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES, SOBRE LA PLANTA BAJA EN VÍA PÚBLICA SE ADVIERTEN DOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, UNO CON GIRO DE FONDA QUIEN OCUPA UN TOLDO FIJADO A PARED DEL INMUEBLE Y TAMBIÉN FIJO A LA BANQUETA DE PERFIL DE ALUMINIO Y LAMINAS DE POLICARBONATO, UN SEGUNDO ESTABLECIMIENTO ES DEL GIRO DE TIENDA DE ABARROTES Y VINOS CON UN TOLDO DE ESTRUCTURA ANGULAR FIJO A LA PARED CON LONA COLOR AMARILLO Y DENOMINACIÓN ABARROTES Y VINOS LUCIANO II" 2) AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL PREDIO VISITADO CONSISTENTE EN ÁREAS COMUNES 3) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA-HABITACION Y AL EXTERIOR EN PLANTA BAJA ES USO DE COMERCIO 4) CONSISTENTE EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES 5) EL INMUEBLE CONSTA DE CINCO (5) VIVIENDAS 6) NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO TODA VEZ NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR 7) A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 112 M2 (CIENTO DOCE METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 365 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) C) EL ÁREA LIBRE ES DE 22 M2 (VEINTIDOS METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 90 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS) E) EL ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 11.20 M (ONCE PUNTO VEINTE METROS) F) EL ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.80 M (DOS PUNTO OCHENTA METROS) G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 365 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 8) AL MOMENTO NO SE OBSERVA TRABAJOS DE OBRA 9) ESTAMOS UBICADOS ENTRE LAS CALLES DE CAMPECHE Y AGUASCALIENTES SIENDO ESTA ÚLTIMA CALLE HACE ESQUINA A CERO (0) METROS 10) EL FRENTE SOBRE LA CALLE DE MANZANILLO ES DE 11.50 M (ONCE PUNTO CINCUENTA METROS) RESPECTO A LAS DOCUMENTALES SOLICITADAS YA FUE DESAHOGADO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó un inmueble de planta baja y tres niveles superiores, con cinco interiores y/o departamentos independientes, en planta baja se advirtieron dos establecimientos, al momento no se observó ningún tipo de intervención u obra.

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/307/2024

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.- Considerando que el diez 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 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: -----

"... 1)SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES Y AZOTEA, (...)2) AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL PREDIO VISITADO (...) 8) AL MOMENTO NO SE OBSERVA TRABAJOS DE OBRA ..." (sic). -----

Considerando que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente hizo constar en el acta de visita de verificación levantada en el presente procedimiento, que no observó intervenciones en el predio visitado al momento de la visita de verificación; por lo tanto, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/307/2024

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, esta se apegue 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/307/2024

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 Manzanillo, número 71 (setenta y uno), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06760 (cero seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

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.