



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/401/2024

En la Ciudad de México, a treinta de mayo de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Lerdo, número 66 (sesenta y seis), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06300 (cero seis mil trescientos), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio ACH/CG/0668/2023, mediante el cual, la Autoridad del Centro Histórico, informó a este órgano descentralizado, de la realización de una obra nueva sobre la azotea del inmueble de mérito sin contar con los permisos correspondientes, solicitando instrumentar visita de verificación.-----

2.- El quince de abril 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 diecisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Mónica Victoria Téllez Espinosa, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita 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 veintidós de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2123/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- En fecha veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por los ciudadanos [REDACTED] -----

[REDACTED] mediante el cual formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, ocurno al que le recayó proveído de fecha veintinueve del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a los promoventes, a efecto de que exhibieran en original o copia certificada los documentos con los que acrediten la posesión material del inmueble visitado o de alguna unidad privativa de éste, apercibidos que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debieron ejercitar. -----

4.- Posteriormente, el día catorce de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por los ciudadanos [REDACTED] -----

[REDACTED] al cual recayó acuerdo de fecha dieciséis del mismo mes y año, mediante el que se acordó no tener por desahogada la prevención antes citada, haciéndose efectivo el apercibimiento señalado en el punto inmediato anterior, por lo que se tuvo por no presentado su escrito ingresado el veinticinco de abril del año en curso, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/401/2024

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 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, 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 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/401/2024

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 adscrita 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**: 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, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA 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 MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA 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.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CON ASPECTO ANTIGUO, EDIFICADA EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, CON CUARTOS DE SERVICIO EN AZOTEA. LA PLANTA BAJA SE UTILIZA COMO COCHERA Y AL FONDO SE ENCUENTRA ÁREA LIBRE. EN LOS TRES NIVELES SUPERIORES SE ENCUENTRAN DEPARTAMENTOS, UNO POR NIVEL. EN LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRAN MARCAS DE INTEMPERISMO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. OBSERVO USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. LA EDIFICACIÓN CONSTA DE CUATRO NIVELES (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES), CON CUARTOS DE SERVICIO EN EL NIVEL DE AZOTEA. 4.- EN SU CASO EL NÚMERO DE VIVIENDAS. OBSERVO TRES VIVIENDAS. 5.- EN SU CASO, SUPERFICIE DE VIVIENDAS. EL DEPARTAMENTO DE PRIMER NIVEL OCUPA UNA SUPERFICIE DE 150 (CIENTO CINCUENTA) METROS CUADRADOS. LOS DOS DEPARTAMENTOS SUPERIORES MIDEN CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO TRES (136.3) METROS CUADRADOS. 6.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE. EN AZOTEA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRAN CUARTOS DE SERVICIO, ASÍ COMO ÁREA CON LAVADEROS Y PARA TENDIDO DE ROPA, ASÍ COMO INSTALACIÓN DE TRES TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS. 7.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN ÁREA DE AZOTEA (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN). NO SE EJECUTAN INTERVENCIONES EN AZOTEA O NINGUNA SECCIÓN DEL INMUEBLE. NO OMITO MENCIONAR QUE SE OBSERVAN RESIDUOS DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN TANTO EN AZOTEA COMO EN ÁREA LIBRE POSTERIOR DEL PREDIO Y EN LA SEPARACIÓN DE COLINDANCIA CON EL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA AL SUR, MARCADO CON EL NÚMERO SESENTA Y CUATRO DE LA MISMA CALLE. 8.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y SEIS (192.66) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. CUARENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y OCHO (43.88) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE DESPLANTE. CIENTO CUARENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y OCHO (148.78) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y OCHO (557.68) METROS CUADRADOS. E) ALTURA DE ENTREPIOS. DOS PUNTO DOS (2.2) METROS. F) SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE AZOTEA. CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO TRES (136.3) METROS CUADRADOS. G) SUPERFICIE TOTAL DE LAS INTERVENCIONES EJECUTADAS EN EL NIVEL DE AZOTEA. REITERO QUE NO HAY INTERVENCIONES EN PROCESO NI RECIENTES EN NIVEL DE AZOTEA. 9.- DIMENSIONES (METROS LINEALES) DEL FRENTE DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE A LA VIALIDAD QUE MIDE SIETE PUNTO OCHO (7.8) METROS. 10.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE ENCUENTRA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MOSQUETA Y MOCTEZUMA, SIENDO LA PRIMERA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA (30) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. AL MOMENTO NO LO EXHIBE. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO LO EXHIBE. C.- DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL 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. AL MOMENTO NO LO EXHIBE. D.- AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. AL MOMENTO NO LO EXHIBE. E.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE ANTE EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. AL MOMENTO NO LO EXHIBE. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/401/2024

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 con aspecto antiguo y marcas de intemperismo, constituido de planta baja y tres (3) niveles a partir del nivel de banquetta, la planta baja se utiliza como cochera con área libre al fondo, así como tres departamentos en los niveles superiores, uno por nivel, y cuartos de servicio, lavaderos tendedores y tres tanques estacionarios de gas en azotea, sin ejecutarse ningún tipo de intervenciones en azotea o en alguna sección del inmueble; el aprovechamiento observado es habitacional. -----

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 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.- 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: -----

"[...] OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CON ASPECTO ANTIGUO, EDIFICADA EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, CON CUARTOS DE SERVICIO EN AZOTEA. LA PLANTA BAJA SE UTILIZA COMO COCHERA Y AL FONDO SE ENCUENTRA ÁREA LIBRE. EN LOS TRES NIVELES SUPERIORES SE ENCUENTRAN DEPARTAMENTOS, UNO POR NIVEL. EN LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRAN MARCAS DE INTEMPERISMO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. OBSERVO USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR (...) NO SE EJECUTAN INTERVENCIONES EN AZOTEA O NINGUNA SECCIÓN DEL INMUEBLE [...]" (SIC). -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó ningún tipo de trabajo de construcción en la azotea ni en ninguna sección del inmueble de mérito y/o -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/401/2024

la ejecución de una actividad regulada en las materias competencia de este Instituto, 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, esta se apegue a lo establecido por la normatividad aplicable 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 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/401/2024

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 Lerdo, número 66 (sesenta y seis), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06300 (cero seis mil trescientos), 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ