



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL PROCESAMIENTO
DE VERIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
DEL SECTOR

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/465/2024

En la Ciudad de México, veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Medellín, número ocho (8), último piso, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con denominación "Casa Romita", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintiséis 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 veintisiete del mismo mes y año, por Irving Alfaro Caballero, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el tres de mayo de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2408/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veintinueve de abril al trece de mayo del mismo año transcurrió el término 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 término 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 Instancia 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/465/2024

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 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 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 administrativa, 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:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/465/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, AL MOMENTO SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O DEPENDIENTE Y/U OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, QUIEN DICE SER LA [REDACTED] Y DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ACTO SEGUIDO SE LE ENTREGA EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASI COMO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR Y AL REALIZAR UN RECORRIDO AL INTERIOR EN PRESENCIA DEL C. VISITADO Y SUS DOS TESTIGOS A TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TIENE ACCESO. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO LO SIGUIENTE1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES CON ROOF GARDEN EN EL ÚLTIMO NIVEL. SE ADVIERTE ESTABLECIMIENTO EN PLANTA BAJA DENOMINADO CASA ROMITA DONDE SE ADVIERTE UNA AREA DE RECEPCIÓN EN PLANTA BAJA Y HABITACIONES PARA HOSPEDAJE EN LOS NIVELES SUPERIORES EN EL ÚLTIMO NIVEL OBJETO DE LA PRESENTE SE ADVIERTE UN ROOF GARDEN CON MESAS Y SILLAS CON TECHO DE PERFIL METALICO CON LAMINA UNA AREA CON MESAS Y SILLAS UN REFRIGERADOR CON ALIMENTOS UNA FREIDORA Y UN MICRO ONDAS SE ADVIERTE UN LAVAVO Y DOS TELEVISORES. EN PLANTA BAJA TAMBIÉN SE ADVIERTE UN OXO.2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ROOF GARDÉ PARA HUÉSPEDES AL MOMENTO DE LA PRESENTE SIN DENOMINACIÓN ALGUNA EN EL ULTIMO NIVEL QUE NOS OCUPA.DE PLANTA BAJA Y AL NIVEL 5 SE ADVIERTE SERVICIO DE HOSÉDAJE CON (DENOMINACIÓN CASA ROMITA)Y COMERCIAL EN PLANTABAJA. (OXXO)3. NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE.4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EN SU CASO EXTERIOR EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR EN EL ULTIMO NIVEL ES EN UNA SUPERFICIE DE CIENTO VEINTIOCHO PUNTO CUARENTA METROS (128.40M2) NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PUEBLA Y AVENIDA CHAPULTEPEC SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A CERO METROS (0M2)YA QUE HACE ESQUINA CON DICHA CALLE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE AL MOMENTO DE LA PRESENTE LA VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un roof garden para huéspedes ubicado en el último nivel de un inmueble de planta baja y cinco niveles, con aprovechamiento de hospedaje denominado "Casa Romita" y comercial en planta baja, señalando además, que la superficie de aprovechamiento observado al interior del último nivel es de ciento veintiocho punto cuarenta metros cuadrados (128.40 m²), medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/465/2024

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al 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 catorce de mayo 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 realizar pronunciamiento alguno. -----

III.-Considerando que la persona especializada en funciones de verificación señaló en el acta de visita de verificación que en el inmueble visitado observó el aprovechamiento de hospedaje y en la azotea del último piso área de roof garden para huéspedes, sin que del acta de visita se desprenda fehacientemente que al momento de la diligencia haya advertido la ejecución de alguna actividad comercial regulada que pudiera considerarse no complementaria a la advertida en el inmueble; el cual no es objeto del presente procedimiento, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que en lo presente y en el futuro, únicamente realice actividades permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos de la tabla de usos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR
DEL MUNDO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/465/2024

Delegación Cuauhtémoc. -----

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 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 el 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 visitado. -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/465/2024

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.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** 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. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo roof garden para huéspedes, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle Medellín, número ocho (8), último piso, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con denominación "Casa Romita", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Supervisó
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ