



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/472/2024**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 85 (ochenta y cinco), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06600 (cero seis mil seiscientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED]; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día dos de mayo 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 tres del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, 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 seis de mayo de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2505/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha veinte de mayo de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del seis al diecisiete de mayo 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 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 -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/472/2024**

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 de la Ciudad de México 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 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:-----

EX RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA INSURGENTES SUR, NÚMERO 85, COLONIA JUAREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL 06600, CIUDAD DE MÉXICO, CORROBORANDO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON SEÑALAMIENTO OFICIAL DE CALLE Y NÚMERO EXTERIOR VISIBLE, Y TODA VEZ QUE NO SE ATIENDE EL CITATORIO DEL DÍA PREVIO A LA PRESENTE SE LEVANTA LA PRESENTE ACTA DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE DE MERITO HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA Y CANCELERIA COLOR CAFE. ACCESO PEATONAL METÁLICO COLOR GRIS Y DE CRISTAL. EL INMUEBLE CUENTA CON UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL OPTALMOLÓGICO DENOMINADO "LA VISIÓN" EN PLANTA BAJA. EL ACCESO PEATONAL PARA LOS NIVELES SUPERIORES SE ENCUENTRA CERRADO CON CANDADO DESDE EL EXTERIOR. LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE ES DE CONCRETO



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/472/2024

ARMADO DE ANTERIOR CONSTRUCCIÓN DETERIORADA POR INTEMPERISMO SIN PODER DETERMINAR CON PRECISIÓN EL NÚMERO DE NIVELES EXISTENTES YA QUE DESDE VÍA PÚBLICA NO SE TIENE TOTAL VISIBILIDAD DE LAS LOSAS DE ENTREPISO. 2.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL TIPO DE INTERVENCIONES EJECUTADAS EN EL INMUEBLE. SE OBSERVA EN ACCESO LAMINA DE MADERA IMPIDIENDO VISIBILIDAD HACIA EL INTERIOR. 3.- EL INMUEBLE CUENTA CON LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y NIVELES SUPERIORES DESHABITADOS. 4.- DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE NIVELES EXISTENTES. 5. DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR EL POSIBLE NÚMERO DE VIVIENDAS. 6.- DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE VIVIENDAS POSIBLES. 7.- MEDICIONES: A) NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR LA SUPERFICIE DE PREDIO. B) NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. C) NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE. D)NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. E) DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA DE ENTREPISOS DE NIVELES SUPERIORES YA QUE NO SE TIENE TOTAL VISIBILIDAD DE LAS LOSAS DE ENTREPISO. LA PLANTA BAJA TIENE UNA ALTURA DE ENTREPISO DE TRES METROS (3 M). A) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA EXISTENCIA DE SOTANOS EN EL INMUEBLE DESDE EL EXTERIOR. B) NO SE CUENTA CON SEMISOTANO EN EL INMUEBLE. C) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA EXISTENCIA DE ÁREA CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE SOBRE AVENIDA INSURGENTES SUR DE DIECISEIS PUNTO TREINTA METROS (16.30 M) Y UN FRENTE SOBRE CALLE LONDRES DE DIECINUEVE PUNTO SETENTA METROS (19.70 M). 9. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE NIZA Y LONDRES, HACIENDO ESQUINA CON LONDRES.

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 con fachada y canceleria en color café, acceso peatonal metalico color gris y de cristal, cuenta en planta baja con un establecimiento, su estructura es de concreto armado de anterior construcción deteriorada por el intemperismo, sin poder determinar la existencia de alguna intervención toda vez que no se tuvo visibilidad hacia el interior, así como el aprovechamiento y superficies requeridas en la orden de visita de verificación, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble. -----

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/472/2024

*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 veinte 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 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: -----

*"[...] SE PROCEDE AL LEVANTAMIENTO DEL ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (...) 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA Y CANCELERIA COLOR CAFÉ, ACCESO PEATONAL METALICO COLOR GRIS Y DE CRISTAL (...) LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE ES DE CONCRETO ARMADO DE ANTERIOR CONSTRUCCIÓN DETERIORADO POR INTEMPERISMO SIN PODER DETERMINAR CON PRECISIÓN EL NÚMERO DE NIVELES EXISTENTES YA QUE DESDE VÍA PÚBLICA NO SE TIENE TOTAL VISIBILIDAD DE LAS LOSAS DE ENTREPISOS. 2.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL TIPO DE INTERVENCIONES EJECUTADAS EN EL INMUEBLE SE OBSERVA EN ACCESO LAMINA DE MADERA INPIDIENDO VISIBILIDAD HACIA EL EXTERIOR. (...) 4.- DESDE EL EXTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE NIVELES EXISTENTES (...) 7.- MEDICIONES: A) NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR [...]" (SIC).* -----

Considerando que la visita de verificación se realizó desde el exterior 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 al inmueble visitado, esta autoridad no cuenta con elementos para calificar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, 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 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/472/2024

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 Avenida Insurgentes Sur, número 85 (ochenta y cinco), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06600 (cero seis mil seiscientos), 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-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/472/2024**

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 Tepoztlan Aranda

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez