



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Medellín, número cincuenta y siete (57), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, y; -----

RESULTANDO

1.- El veintiocho de agosto del 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 treinta del mismo mes y año, por Liliana Velázquez Juárez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el cuatro de septiembre del año en curso, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4834/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha trece de septiembre del dos mil veinticuatro se recibió, en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recurso al cual le recayó proveído de fecha dieciocho de septiembre del año en curso, en el que se le previno por una sola vez, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del o los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

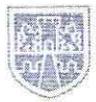
3.- El dos de octubre de dos mil veinticuatro, mediante acuerdo de trámite de no desahogo de prevención, se hizo constar que del día veinticuatro al treinta de septiembre del dos mil veinticuatro, transcurrió el término de cinco días hábiles para que el promovente atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para tal efecto, por lo que se acordó tener por no desahogada la prevención citada; por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación; turnándose el presente expediente a etapa de resolución en términos del artículo 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 -----

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SEP31/003/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2024

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, 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, particularmente a la Norma de Ordenación para 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 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley 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 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUÍ PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA, DONDE POSTERIOR A REALIZAR EL LLAMADO CORRESPONDIENTE Y SOLICITAR LA PRESENCIA DE C. PERSONA PROPIETARIA O POSEEDORA O TITULAR U OCUPANTE O DEPENDIENTE O ENCARGADO DE LA VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE, SOY ATENDIDA [REDACTED] PERSONA CON QUIEN ME [REDACTED]

PERMITIÉNDOSE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOSE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, FACHADA COLOR BEIGE Y MAMPOSTERÍA DE PIEDRA VOLCÁNICA. ACCESO PEATONAL DE HERRERIA COLOR NEGRO, CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN LA PARTE SUPERIOR DEL ACCESO. ACCESANDO ÚNICAMENTE A ÁREA COMÚN DE ESCALERA Y OFICINA UBICADA EN EL CUARTO NIVEL, SIN TENER ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN). AL MOMENTO Y TRAS REALIZAR UN RECORRIDO ÚNICAMENTE EN ÁREA COMÚN DE ESCALERA Y OFICINA UBICADA EN EL CUARTO NIVEL, NO ADVIERTO ALGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN, TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACION, MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN EN EJECUCIÓN Y /O RECIENTE EJECUCIÓN. NO OMITO REITERAR QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. APARENTEMENTE USO HABITACIONAL Y OFICINAS EN CUARTO NIVEL. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INTERIOR DEL INMUEBLE. 6. (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 175.81 M2 (CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 15.20 M (QUINCE PUNTO VEINTE METROS LINEALES) F) ALTURA DE ENTREPISOS. 2.85M (DOS PUNTO OCHENTA CINCO METROS LINEALES) 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. AL MOMENTO NO ADVIERTO TRABAJOS DE OBRA NI PROTECCIÓN A COLINDANCIAS 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE COLIMA Y OAXACA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 15M (QUINCE METROS LINEALES) 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. 9.6M (NUEVE PUNTO SEIS METROS LINEALES. 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. NO EXHIBE AL MOMENTO B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. NO EXHIBE AL MOMENTO C.- 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 AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. NO EXHIBE AL MOMENTO D.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. NO EXHIBE AL MOMENTO

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2024

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble constituido de planta baja y cuatro (4) niveles superiores sobre nivel de banquetea, fachada color beige y mampostería de piedra volcánica, acceso peatonal de herrería color negro, con número oficial visible; en el que señaló que acceso únicamente al área común de escalera y oficina ubicada en el cuarto nivel, sin tener acceso a la totalidad del inmueble; así también señaló que al realizar el recorrido únicamente en área común de escalera y oficina en cuarto nivel, no advirtió algún tipo de intervención, trabajos de construcción, ampliación, modificación y/o instalación en ejecución y/o reciente. -----

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. -----

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, deben presumirse 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.- Ahora bien, en virtud de que la persona especializada en funciones de verificación practicó la visita sin tener acceso a la totalidad del inmueble, ya que únicamente recorrió el área común de escalera y la oficina ubicada en el cuarto nivel, sin advertir algún tipo de intervención, trabajos de construcción, ampliación, modificación y/o instalación en ejecución y/o reciente; sin poder desarrollar la totalidad del alcance de la orden de visita de verificación; esta autoridad no cuenta con elementos que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en su objeto; en consecuencia, se determina poner fin al presente procedimiento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2024

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 se cita a continuación, 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 verificado. -----

CUARTO.- Asimismo, 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 de la presente resolución a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble verificado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Medellín, número cincuenta y siete (57), colonia Roma Norte, -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2024

demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa.---

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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. MARÍA MARISOL LADINO