



2024
FELIPE CARRILLO
PUERTO
GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO
SECRETARÍA DE GOBIERNO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/810/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Parque España, número 43 (cuarenta y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06140 (cero seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; y;

RESULTANDO

1.- El día tres de septiembre 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 cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Karla Pamela Alcántara Nava, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 diez de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4923/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Posteriormente, el día veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del seis al veinte de septiembre del mismo año, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/810/2024

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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 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, 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/810/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. EL CUAL COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESPUÉS DE TOCAR A LA PUERTA EN REPETIDAS OCASIONES Y PREVIO CITATORIO QUE AUN SE ENCUENTRA FIJADO EN EL ACCESO. NADIE ATIENDE A MI LLAMADO, POR LO QUE DESDE EL EXTERIOR PROCEDO A LEVANTAR ACTA CIRCUNSTANCIADA CONFORME AL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN. DESAHOGANDO LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES FACHADA COLOR BLANCO. CON GRAFFITI, CON NÚMERO VISIBLE 43, PUERTA DE MADERA EN MAL ESTADO. EN LA AZOTEA SE ADVIERTE UNA TECHUMBRE APARENTEMENTE DE CRISTAL Y ESTRUCTURA METÁLICA Y PLANTAS. 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 NO SE ADVIERTE NINGUNA INTERVENCIÓN EN EL PREDIO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS NIVELES 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. 6.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR F) ALTURA DE ENTREPOSOS. NO SE PUEDE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR G) DESCRIBA DE MANERA ESPECÍFICA SI EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE VISITADO SE OBSERVA DESPLANTE DE ALGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO Y/O TECHUMBRE. LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL MISMO. ASÍ COMO S APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA. SE OBSERVA UNA TECHUMBRE APARENTEMENTE DE CRISTAL Y ESTRUCTURA METÁLICA SOBRE UNA PARTE DE LA AZOTEA, UBICADA EN EL COSTADO DERECHO DEL INMUEBLE VIENDOLO DE FRENTE SIN PODER DETERMINAR SU SUPERFICIE Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS SIENDO LO ÚNICO QUE SE PUEDE OBSERVAR DESDE EL EXTERIOR. 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA. PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. NO SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS NI TRABAJOS DE OBRA. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE VERACRUZ Y JUAN DE LA BARRERA ESTANDO A 30 M (TREINTA METROS) DE ÉSTA ÚLTIMA 10.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 10.9M (DIEZ PUNTO NUEVE METROS).-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento para llevar a cabo la visita de verificación, no se encontraba persona alguna que atendiera la diligencia, procediendo a realizar dicha visita conforme al artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el exterior un inmueble con dos niveles, en la azotea se advirtió una techumbre aparentemente de cristal y estructura metálica; al momento no se advierte algún trabajo de construcción y/u obra de ampliación y/o modificación y/o ampliación en el inmueble de mérito, en virtud de que no se tuvo acceso. -----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/810/2024

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.- Visto lo asentado en el acta de visita de verificación, es oportuno retomar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación consistente en:-----

“... 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES FACHADA COLOR BLANCO, CON GRAFFITI, CON NÚMERO VISIBLE 43, PUERTA DE MADERA EN MAL ESTADO. (...) 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 NO SE ADVIERTE NINGUNA INTERVENCIÓN EN EL PREDIO. ...” (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 carece de factores que permitan una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano; por lo tanto esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.-----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a los ciudadanos [REDACTED] /o 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/810/2024

establecido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que éste Instituto 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 II 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/810/2024

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a los ciudadanos [REDACTED] a persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, en el domicilio donde se realizó la visita de verificación localizado en el inmueble ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas 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. -----

Elabora:
Lic. José Antonio Sierra Alanís.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00