



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colima, número 256 (doscientos cincuenta y seis), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.-El día diez 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 once del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, 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 diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5075/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de citación a audiencia de fecha dos de octubre del mismo año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad, como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos mencionados en su escrito en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El veintitrés de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la incomparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas la prueba admitida y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/003/2022 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/825/2024

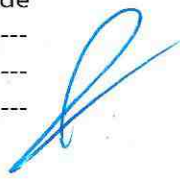
actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 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, 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, 10, 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, 35, 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 de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en 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 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 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 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: -----







EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2024

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 CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE SEÑALA LA ORDEN, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO POR EL VISITADO, QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO. QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO DEL INMUEBLE, A QUIEN LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUE RESPECTO A SU OBJETO Y ALCANCE INFORMO QUE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SEMI SÓTANO PLANTA BAJA, UN NIVEL Y UNA AZOTEA TECHADA CON UN TOLDO RETRACTIL. EN EL INMUEBLE CONVERGEN DIVERSOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES QUE MÁS ESPACIO OCUPA ES EL ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE RESTAURANTE DENOMINADO [REDACTED] PERO EXISTE EN SEMI SÓTANO UN SALÓN DE BELLEZA DENOMINADO [REDACTED] Y UN SALÓN [REDACTED] UNA JOYERÍA DENOMINADO [REDACTED] MOMENTO CERRADA POR LO QUE NO PUDE CONSTATAR EL INTERIOR. MISMA SITUACIÓN CON UN ESTABLECIMIENTO CON USO DE CARPINTERÍA DENOMINADO [REDACTED] MISMO QUE ESTABA CERRADO Y UN ESPACIO MÁS EN UNA PARTE DEL PRIMER NIVEL EXISTE UN ESTABLECIMIENTO SIN DENOMINACIÓN AL QUE NO TUVE ACCESO. SIN EMBARGO EN LOS NIVELES SEÑALADOS TUVE ACCESO PARCIAL ME ATIENDE QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO DEL RESTAURANTE, MISMO QUE OCUPA LA MAYORÍA DEL INMUEBLE Y ME PERMITE EL ACCESO INCLUSO AL NIVEL DE AZOTEA DONDE OBSERVO PILARES Y TRABES ANCLADAS A LA AZOTEA DEL PRIMER NIVEL QUE RECORREN EL ANCHO DEL PREDIO Y SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA UN RIEL DE HERRERÍA CON TECHUMBRE DE LÁMINA DE FIBRA DE VIDRIO QUE TIENE LA FUNCIÓN DE TECHO RETRACTIL PARA CUBRIR EL ÁREA LIBRE. MISMO QUE NO CORRESPONDE CON LA ARQUITECTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE. 2. AL MOMENTO NO OBSERVO INTERVENCIÓN EN PROCESO EN EL INMUEBLE SIN EMBARGO OBSERVO PILARES Y TRABES ANCLADAS A LA AZOTEA DEL PRIMER NIVEL QUE RECORREN EL ANCHO DEL PREDIO Y SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA UN RIEL DE HERRERÍA CON TECHUMBRE DE LÁMINA DE FIBRA DE VIDRIO QUE TIENE LA FUNCIÓN DE TECHO RETRACTIL PARA CUBRIR EL ÁREA LIBRE. MISMO QUE NO CORRESPONDE CON LA ARQUITECTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE PERO SE OBSERVAN DETERIORADOS POR LA INTEMPERIE. SIN PODER DETERMINAR LA TEMPORALIDAD DE SU INSTALACIÓN. 3. EL APROVECHAMIENTO ES DE ESPACIO COMERCIAL CON LOS GIROS Y DENOMINACIONES SEÑALADOS EN EL PUNTO 1. 4. CUENTA CON DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y LA AZOTEA TECHADA CON UN DOMO RETRACTIL QUE O CUBRE EL ÁREA LIBRE O CUBRE LA AZOTEA, SEGÚN SEA EL CASO. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A. LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 685M2 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B. CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 1385 METROS CUADRADOS (MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). C. CUENTA CON UN ÁREA LIBRE DE 120M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS). MISMA QUE CUENTA CON TOLDO RETRACTIL. D. CUENTA CON UN DESPLANTE DE 565M2 (QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) E. CUENTA CON UNA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 10M (DIEZ METROS) CONTADO HASTA EL PUNTO MÁS ALTO DEL TOLDO RETRACTIL ANTES DESCRITO. F. CUENTA CON UNA ALTURA TOTAL DE ENTRE PISOS, EN PLANTA BAJA DE 3.60 M (TRES PUNTO SESENTA METROS) , EN PRIMER NIVEL DE 3.5 METROS (TRES PUNTO CINCO) Y EN LA AZOTEA TECHADA DE 2.90 METROS (DOS PUNTO NOVENTA. G. CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA DE 1385 METROS CUADRADOS (MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). 6. NO OBSERVO TRABAJOS EN EJECUCIÓN NI PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 7. SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TONALÁ E INSURGENTES SUR, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 50 METROS LINEALES (CINCUENTA). 8. CUENTA CON DIECIOCHO METROS DE FRENTE (18). RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS. A. NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIÓNES 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 ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D. NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

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 constituido por semisótano y 3 (tres) niveles, advirtiendo diversos establecimientos, teniendo acceso al restaurante denominado "HUSSET", el cual ocupa la mayoría del inmueble, observando en la azotea del mismo pilares y trabes ancladas a la azotea del primer nivel que recorren el ancho del predio y sobre los que se encuentra un riel de herrería con techumbre de lámina de fibra de vidrio que tiene la función de techo retráctil para cubrir el área libre, mismo que no corresponde con la arquitectura original del inmueble, pero se advierte deteriorado por la intemperie, sin poder determinar la temporalidad de su instalación y sin que se advierta ningún tipo de intervención de reciente creación ni trabajos de construcción y/o modificación y/o ampliación y/o excavación.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2024

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: -----

"... 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SEMI SÓTANO PLANTA BAJA, UN NIVEL Y UNA AZOTEA TECHADA CON UN TOLDO RETRACTIL (...). 2.- AL MOMENTO NO OBSERVO INTERVENCIÓN EN PROCESO EN EL INMUEBLE, SIN EMBARGO OBSERVO PILARES Y TRABES ANCLADAS A LA AZOTEA DEL PRIMER NIVEL QUE RECORREN EL ANCHO DEL PREDIO Y SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA UN RIEL DE HERRERIA CON TECHUMBRE DE LAMINA DE FIBRA DE VIDRIO QUE TIENE LA FUNCIÓN DE TECHO RETRACTIL PARA CUBRIR EL AREA LIBRE, MISMO QUE NO CORRESPONDE CON LA ARQUITECTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE PERO SE OBSERVAN DETERIORADOS POR LA INTEMPERIE, SIN PODER DETERMINAR LA TEMPORALIDAD DE SU INSTALACIÓN(...)..." (sic). -----

Considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no observó ningún tipo de intervención de reciente creación ni trabajos de construcción y/o modificación y/o ampliación y/o excavación, por lo tanto, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.-----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble visitado, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención, esta se apegue a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el Procedimiento de Verificación Administrativa.-----

Finalmente, resulta innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y prueba ofrecida por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2024

interesada del inmueble visitado, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución. -----

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 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. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral denominada [REDACTED] -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2024

[REDACTED] interesada del inmueble visitado, por conducto de su apoderada legal, la ciudadana [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en calle [REDACTED] Colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] [REDACTED], 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. Janet Dionicio Nava.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.