

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/920/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Frontera, número 5 (cinco), piso 5 (cinco), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y; -----

----- **RESULTANDO** -----

1.- El día treinta 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 tres de octubre del mismo año, por el servidor público Nancy Blas Monzalvo, 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 siete de octubre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5542/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas 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 fecha veintidós del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del documento con el que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Mediante acuerdo de fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro, se hizo constar que no se recibió en el término concedido para ello documento alguno con el que se desahogara la prevención citada en el párrafo que antecede, motivo por el cual se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, por lo que se turnó el presente expediente a etapa de resolución, de conformidad con el artículo 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/920/2024

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 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.

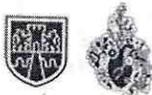
**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado 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 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/920/2024

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. VISITADO. PREVIÁ IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITÉ LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] Y A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. CON ESTE ACTO DOY CABAL CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN INVEACDMX/OFCOM/5988/2024 DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024, EL CUAL FUE NOTIFICADO A LA SUSCRITA EL 02 DE OCTUBRE DE 2024, UNA VEZ QUE EL C. VISITADO NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE INGRESA AL INMUEBLE EN PRESENCIA DEL VISITADO Y LOS TESTIGOS AL PISO 5, DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, OBSERVANDO CUATRO ROOF GARDEN: UNO PARA CADA DEPARTAMENTO, TRES ÁREAS DE LAVADO, SE TIENE ACCESO ÚNICAMENTE A DOS ROOF GARDEN, AL TERCER ROOF GARDEN NO SE TIENE ACCESO TODA VEZ QUE EL DUEÑO NO SE ENCUENTRA Y ESTA CERRADO Y AL CUARTO ROOF GARDEN SE TIENE ACCESO A TRAVÉS DEL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO Y NO SE ENCUENTRA EL DUEÑO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: APARENTEMENTE HABITACIONAL. SIN EMBARGO VECINOS REFIEREN QUE EL DEPARTAMENTO 301 ES UTILIZADO COMO ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON ACTIVIDAD DE FISIOTERAPIAS, NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DE LOS ESPACIOS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL INTERIOR ES DE 85M2 ( OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) A LA QUE SE TIENE ACCESO ( DOS ROOF GARDEN Y ÁREAS DE LAVADO). LA SUPERFICIE DONDE VECINOS MENCIONAN SE DESARROLLA ACTIVIDAD ES DE 25M2 ( VEINTICINCO METROS CUADRADOS) SIN PODER CORROBORAR EL APROVECHAMIENTO TODA VEZ QUE LOS CRISTALES DE LOS ESPACIOS CUENTAN CON PELÍCULA ESMERILADA. 4.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS CERCANA. SE UBICA ENTRE LAS CALLES: PUEBLA Y AVENIDA CHAPULTEPEC, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA A 35 METROS LINEALES.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó en el quinto nivel de un inmueble constituido por planta baja y 4 (cuatro) niveles superiores, cuatro roof garden uno para cada departamento, tres áreas de lavado, sin embargo solo se tiene acceso a dos roof garden, en cuanto al tercero este se encuentra cerrado, el aprovechamiento observado al interior del inmueble aparentemente habitacional, sin poder corroborar el aprovechamiento toda vez que los cristales de los espacios cuentan con película esmerilada.

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

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Benito Juárez 03720, Ciudad de México.  
55 4737 7700





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/920/2024

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.- Derivado que mediante acuerdo de fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el veintidós de octubre del mismo año, por lo que se tuvo por no recibido el recurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, consecuentemente no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales se realice 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: -----

"[...] 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE; SE INGRESA AL INMUEBLE EN PRESENCIA DEL VISITADO Y LOS TESTIGOS AL PISO 5, DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, OBSERVANDO CUATRO ROOF GARDEN; UNO PARA CADA DEPARTAMENTO, TRES ÁREAS DE LAVADO (...) 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE APARENTEMENTE HABITACIONAL. (...) SIN PODER CORROBORAR EL APROVECHAMIENTO TOVA VEZ QUE LOS CRISTALES DE LOS ESPACIOS CUENTAN CON PELÍCULA ESMERILADA [...]" (SIC). -----

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación se observó un inmueble con uso habitacional, sin que haya constatado la realización de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado; por lo tanto, se 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 actividad regulada, esta se apegue a lo establecido por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio procedimiento de verificación administrativa al inmueble de mérito. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/920/2024

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 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 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 calle Frontera, número 5 (cinco), piso 5 (cinco), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/920/2024

-----  
-----  
**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. Brenda Tepezotlán Aranda

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez