

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 54 (cincuenta y cuatro), local A, 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 veintiuno de octubre 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, misma que fue ejecutada el veintidos de octubre de dos mil veinticuatro, Alcantara Nava Karla Pamela, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6057/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el día siete de noviembre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del veintitrés de octubre al seis de noviembre 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 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

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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/008/2022 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/987/2024

AL NO ENCONTRAR PERSONA ALGUNA QUE ATIENDA LA DILIGENCIA, PREVIA NOTIFICACION A TRAVES DE CITATORIO POR INSTRUCTIVO DE FECHA VEINTIUNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, SE PROCEDE AL LEVANTAMIENTO DEL ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACION ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE EN LA CIUDAD DE MEXICO, DE LA CUAL SE FIJA COPIA EN LUGAR VISIBLE EN EL INMUEBLE. ASI COMO ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y UN EJEMPLAR DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. TODA VEZ QUE EL OBJETO Y ALCANCE DE DICHA ORDEN ES APRECIABLE A TRAVES DE LOS SENTIDOS, PROCEDO A LA EJECUCION DE LA VISITA DE VERIFICACION PARA OBSERVAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS QUE LE SON APLICABLES.

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 FOJA UNA DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR OBSERVAR NÚMERO OFICIAL EN FACHADA DEL INMUEBLE, DESPUÉS DE TOCAR EN REPETIDAS OCASIONES NADIE ATIENDE MI LLAMADO, SE ADVIERTE EL CITATORIO POR INSTRUCTIVO FIJADO AÚN EN LA CORTINA METÁLICA COLOR GRIS, POR LO QUE PROCEDO A DESAHOGAR DESDE EL EXTERIOR CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES FACHADA COLOR CAFÉ, CON NÚMERO VISIBLE 54 Y ACCESO PEATONAL COLOR BEIGE, EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTE UN LOCAL MARCADO CON EL NÚMERO 54A CON CORTINA METÁLICA COLOR GRIS, ASÍ COMO OTRAS DOS CORTINAS METÁLICAS COLOR VERDE MARCADAS CON EL NÚMERO 54 B. 2.- AL MOMENTO DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE ADVERTIR EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES ES DE TRES NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, EL LOCAL A SE ENCUENTRA EN EL PRIMER NIVEL. 4.- NO SE PUEDE ADVERTIR DESDE EL EXTERIOR EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS. 5.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL LOCAL A ASÍ COMO SU UBICACIÓN EN EL INMUEBLE. DESDE EL EXTERIOR OBSERVO UN LOCAL MARCADO CON EL NÚMERO 54A FACHADA COLOR CAFÉ CON CORTINA METÁLICA COLOR GRIS UBICADO EN PRIMER NIVEL JUNTO AL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 50. 6.- DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE ADVERTIR EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL LOCAL A DEL INMUEBLE VISITADO. 7.- (EN SU CASO) DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL LOCAL A DEL INMUEBLE VISITADO. AL MOMENTO DESDE EL EXTERIOR NO SE OBSERVA NINGUNA INTERVENCIÓN EN EL LOCAL A, NI MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, EXCAVACIÓN, TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, CONSTRUCCIÓN, CIMENTACIÓN NI INSTALACIÓN. 8.- (EN SU CASO) UBICACIÓN Y SUPERFICIE TOTAL DÓNDE SE ESTÁN REALIZANDO LAS INTERVENCIONES IDENTIFICADAS. AL MOMENTO DESDE EL EXTERIOR NO SE OBSERVA INTERVENCIÓN ALGUNA. 9.- LAS MEDIDAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL LOCAL A DEL INMUEBLE VISITADO. NO SE PUEDE DETERMINAR. B) ALTURA TOTAL DEL LOCAL A DEL INMUEBLE VISITADO. NO SE PUEDE DETERMINAR. 10.- DESCRIBA SI SE ADVIERTEN INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN O MODIFICACIÓN, ASÍ COMO SU UBICACIÓN EN EL LOCAL A DEL INMUEBLE VISITADO. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN DESDE EL EXTERIOR. 11.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR TRABAJOS DE OBRA NI PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 12.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE FRONTERA Y MÉRIDA, SIENDO ÉSTA LA MÁS CERCANA TODA VEZ QUE HACE ESQUINA CON ELLA. 13. METROS LINEALES DE FRENTE DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 54 LOCAL A ES DE 4M (CUATRO METROS) LINEALES. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE NO SE EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO SOLICITADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.-----

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 constituido de tres niveles contados sobre el nivel de banqueta, el cual ostenta, una fachada color café con acceso peatonal, advirtiendo en el primer nivel, el local marcado con el número 54 A (cincuenta y cuatro seguido de la letra A) objeto del presente procedimiento, con una cortina metálica color verde, en la que **no se pudo determinar intervenciones** consistentes en modificaciones, ampliaciones, excavaciones, trabajos de demolición, construcción o cimentación realizadas al interior, **ni datos de medición de la superficie y altura**, requeridas en la orden de visita de verificación, debido a que no se tuvo acceso a su interior.-----

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

3/6





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2024

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 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 siete de noviembre 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.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE SE TRATA DE UN **INMUEBLE (...)** DE **TRES NIVELES (...)** EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTE UN **LOCAL** MARCADO CON EL NÚMERO **54A** CON CORTINA METÁLICA COLOR GRIS (...) 7.- (EN SU CASO) DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL LOCAL A DEL INMUEBLE VISITADO, AL MOMENTO DESDE EL EXTERIOR **NO SE OBSERVA NINGUNA INTERVENCIÓN EN EL LOCAL A**, NI MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, EXCAVACIÓN, TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, CONSTRUCCIÓN, CIMENTACIÓN NI INSTALACIÓN (...) 9.- LAS MEDIDAS SIGUIENTES: (...) **NO SE PUEDE DETERMINAR**" (SIC).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2024

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 de la Ciudad de México, 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 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 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.-----

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


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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2024

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 C. [REDACTED] y/o 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 Guanajuato, número 54 (cincuenta y cuatro), local A, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, 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. MARTÍN TENORIO PÉREZ

Revisó
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ

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

