



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/396/2021**

En la Ciudad de México, a catorce de febrero de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Saltillo, número 45 (cuarenta y cinco), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (seis mil cien), Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2526/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El ocho de diciembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/396/2021, la cual fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El siete de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presento pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual se solicitó al promovente exhibiera el día de la audiencia de ley el original y/o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido que para el caso de no atender dicho requerimiento, no podrá comparecer a la audiencia de ley y se resolverá con las constancias que obren en el expediente en que se actúa, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- En fecha veintiocho de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] sin embargo, mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el mismo día, el promovente dio cumplimiento al acuerdo del día doce del mismo mes y año, teniéndose por acreditado su interés en el presente procedimiento, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a las personas referidas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a fase 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 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 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/396/2021

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, 10, 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, 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, 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 materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, 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 en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 en la parte conducente lo siguiente:

UNA VEZ CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ENCOMENDADA Y CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL HAGO CONSTAR QUE AL MOMENTO NO SE ENCUENTRA PERSONA ALGUNA QUE PUEDA ATENDER LA DILIGENCIA MOTIVO POR EL CUAL PROCEDO A REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA DESDE EL EXTERIOR OBSERVANDO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES DE FACHADA COLOR BLANCO CON VENTANAS Y PUERTAS DE HERRERIA COLOR NEGRO EN APARENTE ESTADO DE ABADONO YA QUE NO HAY CORTINAS COLOCADAS Y SE PUEDE VER QUE NO HAY NADA AL INTERIOR, SIENDO ASI PROCEDO A DESAHOGAR EL OBJETO Y ALCANCE: 1 NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR 2. EL NUMERO DE NIVELES ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES 3. NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS AL NO TENER ACCESO AL INMUEBLE 4. NO ES POSIBLE TOMAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS 5. LAS MEDICIONES DE LOS INCISOS A), C), D), E), F), G), H), I), J), K) NO SE PUEDEN DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y RESPECTO DEL PUNTO B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN LA MISMA NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO NOS ATIENDEN LA PRESENTE DILIGENCIA Y EN CONSECUENCIA NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES 6. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MEXICALI Y CAMPECHE, SIENDO CAMPECHE LS ESQUINA MAS CERCANA CON UNA DISTANCIA DE TREINTA Y DOS METROS LINEALES 7. EL FRENTE A LA VIALIDAD ES DE CUATRO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS LINEALES SOBRE LA CALLE DE SALTILLO, 8 AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, RESPECTO DE LOS PUNTOS A, B, C DEL APARTADO DE DOCUMENTOS NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO YA QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación señaló que al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento ninguna persona atendió la diligencia, realizando la misma desde el exterior de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un inmueble constituido por planta baja y 2 (dos) niveles contados a partir de nivel de banquetta, con



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/396/2021**

fachada color blanco y ventanas y puerta de herrería color negro, aparentemente en estado de abandono ya que no hay cortinas colocadas y no se advierte nada al interior, sin poder determinar el número de viviendas ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no le fue posible acceder al interior del inmueble.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

*Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392*

**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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha siete de enero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló lo siguiente:-----

*"[...] [REDACTED] en calidad de propietario del inmueble ubicado en SALTILLO NÚMERO 45, COLONIA HIPODROMO CONDESA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CDMX (...)*

*(...)*

**IV. La petición que se formula:**

*Declarar que la propietaria del inmueble visitado, cumple con las normas en materia de zonificación y de uso de suelo, aplicables y vigentes en la Ciudad de México.*

*(...)*

*C) Desde el momento en que el suscrito tomó posesión del inmueble que nos ocupa, hasta la fecha de la presentación del escrito de observaciones a la visita de verificación, no se ha realizado trabajo constructivo (...) ni trabajos tendientes a la remodelación o reacondicionamiento del inmueble, lo anterior debido a la falta de capital y posteriormente, a la emergencia sanitaria por covid-19, la cual retraso postergo de manera indefinida el desarrollo de cualquier trabajo en el inmueble que nos ocupa, motivo por el cual el suscrito no ha ocupado dicho inmueble.*

*(...)*

*2.- El suscrito aún no ocupa el inmueble del cual detenta la propiedad, en virtud de que el mismo aún no ha sido remodelado y reacondicionado, motivo por el cual se encuentra en (...) las condiciones observadas [...]" (sic).-----*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/396/2021**

Manifestación que se constriñe a exponer que en el inmueble visitado no se ha llevado a cabo ningún trabajo constructivo desde que el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, lo tomo en posesión, sin que además se desprendan argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que emitir pronunciamiento al respecto, por lo que se procede con la calificación del Acta de Visita de Verificación Administrativa.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en:-----

1. Copia certificada tirada ante la fe del notario público 214 (doscientos catorce) de la Ciudad de México, del instrumento notarial número 44,617 (cuarenta y cuatro mil seiscientos diecisiete), de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la adjudicación a título de legado a favor del ciudadano [REDACTED] respecto del inmueble identificado como la casa cuarenta y cinco de la calle de Saltillo y terreno que ocupa, es decir la mitad meridional de la porción mayor del lote trece, manzana G, de la Colonia Hipódromo Condesa, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México.-----
2. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
3. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca al promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.-----

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de enero de dos mil veintidós, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, sin embargo, el mismo día fue recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto un escrito de formulación de alegatos firmado por el promovente, del que se advierte que señaló medularmente lo siguiente:-----

*"[...] Ratifico en todos sus términos el escrito de observaciones al acta de vista de verificación, ingresado ante esa descentralizada el día 7 de enero de 2022 [...] (sic)".-----*

De lo anterior, se desprende que el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, ratifica el contenido del escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha siete de enero de dos mil veintidós, mismo que ya fue señalado en párrafos que anteceden.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/396/2021

de visita de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, en la que hizo constar medularmente que al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento, ninguna persona atendió la diligencia, realizando la misma desde el exterior de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un inmueble constituido por planta baja y 2 (dos) niveles contados a partir de nivel de banquetas, con fachada color blanco y ventanas y puerta de herrería color negro, **aparentemente en estado de abandono ya que no hay cortinas colocadas y no se advierte nada al interior**, sin poder determinar el número de viviendas ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no le fue posible acceder al interior del inmueble.

En ese tenor, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no asentó actividad alguna ya que al momento de la visita de verificación observó un inmueble **aparentemente en estado de abandono**, no se cuenta con elementos objetivos que le permitan calificar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que la persona visitada cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, particularmente a lo establecido en la **Norma de Ordenación en Áreas de actuación número 4 (cuatro)**, prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil, mismo que forma parte integral del Decreto que contiene 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 (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

No obstante se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de su competencia, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie el procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en Calle Saltillo, número 45 (cuarenta y cinco), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (seis mil cien), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/396/2021

TERCERO.- Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted] interesado en el procedimiento o a los ciudadanos [redacted] o [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en Calle [redacted] número [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] Ciudad de México

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.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó: Michael Ortega Ramírez.

Supervisó: Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz