



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/237/2022**

En la Ciudad de México, a veintisiete de mayo de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cadereyta, número 16 (dieciséis), Colonia Hipódromo, Código Postal 06100 (seis mil cien), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación "LA SANTI", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en los artículos 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día veintiocho de abril de dos mil veintidós, 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 día treinta del mismo mes y año, por el servidor público Omar Elliott López Zamora, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1505/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del dos al trece de mayo de dos mil veintidós, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado 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 el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del citado Reglamento. -----

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, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/237/2022**

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, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" del Programa Delegacional 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 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 todas y cada una de las constancias que integran el expediente en 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----

CONSTITUIDO EN ESTABLECIMIENTO SEÑALANDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORANDOME DE SERMEL DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SOY ATENDIDO POR PERSONA ALGUNA PESE A HABER DEJADO CITATORIO DEL DÍA VEINTINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDOS PROCEDONA DESCRIBIR LOS PUNTOS DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN 1.- DE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES EN TOTAL CINCO FACHADA COLOR NEGRO, TOLDO COLOR NEGRO CON BLANCO Y PUERTAS DE CRISTAL PARA ACCEDER AL ESTABLECIMIENTO NO OMITO MENCIONAR QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE ENCUENTRA CERRADO Y SIN ACTIVIDAD 2.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL ESTABLECIMIENTO 3.- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES SIGUIENTES:A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE B) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO Y SE REALIZA LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR 4.- EL ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE NUEVO LEÓN Y TAMAULIPAS SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS PRÓXIMA ESTANDO A DIEZ METROS DE DISTANCIACON RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN LOS APARTADOS A.- B.- Y C.- NO SOY ATENDIDO POR PERSONA ALGUNA POR LO QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que al momento de la visita de verificación 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/237/2022**

verificación, no se encontraba persona alguna que atendiera la diligencia, motivo por el cual procedió a realizarla desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un establecimiento ubicado en la planta baja de un inmueble de cinco niveles, el cual cuenta con toldo color negro y puertas de cristal, encontrándose al momento cerrado y sin actividad, señalando que no le fue posible determinar el aprovechamiento ni las superficies con las que cuenta debido a que la visita se realizó desde el exterior. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.-----

Cabe precisar 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 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

*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.-** Aunado a lo anterior, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha treinta de abril de dos mil veintidós, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal**-----

(...)

**Artículo 29.-** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/237/2022**

Término que transcurrió del dos al trece de mayo de dos mil veintidós, sin que en el plazo antes mencionado el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, en el que se tuvo por precluido el derecho del visitado para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

III.- En consecuencia se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante acta de visita de fecha treinta de abril de dos mil veintidós. -----

Al respecto, 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, motivo por el cual procedió a realizarla desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un establecimiento ubicado en la planta baja de un inmueble de cinco niveles, el cual cuenta con toldo color negro y puertas de cristal, **encontrándose al momento cerrado y sin actividad, señalando que no le fue posible determinar el aprovechamiento ni las superficies con las que cuenta debido a que la visita se realizó desde el exterior.** -----

En este sentido, visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación administrativa, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan determinar fehacientemente el desarrollo de alguna actividad y en consecuencia calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado, se ejerzan únicamente los aprovechamientos establecidos en la zonificación aplicable y que estos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias respectivas, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en el mismo medio de difusión el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano. -----

Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que en caso de realizar algún aprovechamiento en el inmueble de mérito, deberá dar estricta observancia a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano. -----

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.** -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/237/2022

-----  
-----  
----- **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 de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar visitas de verificación necesarias en el inmueble.--

**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, lo anterior 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 a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Cadereyta, número 16 (dieciséis), Colonia Hipódromo, Código Postal 06100 (seis mil cien), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación "LA SANTI", mismo que se identifica mediante fotografía inserta 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.-** CÚMPLASE.-----

DIRECCIÓN EJECUTIVA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

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. Leopoldo Luna Conta

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Aralle Jessala Rivero Cruz