



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1144/2023

En la Ciudad de México, a trece de marzo de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ámsterdam número doscientos noventa y nueve (299), departamento PH-01, colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-12151-2023, mediante el cual, la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informa que emitió resolución administrativa en la que se determinó que "(...) Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes(...) en el predio ubicado en calle Ámsterdam número 299, Departamento PH-1, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc". (sic).

2.- Con fecha dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veinte del mismo mes y año, por Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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 esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7619/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

3.- En fecha once de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] refiere como [REDACTED] del inmueble visitado, ocurso, al cual le recayó proveído del dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del o los instrumentos con los que acreditara su personalidad 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.

4.- Posteriormente, el siete de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] por el cual señala desahogar la prevención decretada y precisada en el numeral inmediato anterior; ocurso al que le recayó proveído de fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditada su personalidad y el interés de su representada, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, sin tener por admitida prueba alguna.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1144/2023

5.- El veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, 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] [REDACTED] cuya personalidad se encuentra debidamente acreditada en el presente procedimiento, sin que existieran pruebas por desahogar, teniéndose por formulados alegatos por escrito y turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 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, al 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, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, publicado en el mismo medio de difusión el quince de septiembre de dos mil, particularmente a la Norma de Ordenación para 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 establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1144/2023

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con 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 constancias 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 administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación, 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA. ME ACERCO PARA TOCAR EN REITERADAS OCASIONES SIN OBTENER RESPUESTA NI PERSONA ALGUNA, POR LO QUE LA DILIGENCIA SE LLEVA A CABO DESDE EL EXTERIOR CON BASE EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON NUMERACIÓN EXTERIOR VISIBLE. FACHADA Y ACCESOS EN COLOR GRIS. CON APARENTE USO HABITACIONAL. CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES. EN EL ÚLTIMO NIVEL SE ALCANZA A APRECIAR UNA ESTRUCTURA DE ACERO DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN. CON UN "MONTACARGAS" QUE AL MOMENTO SE ENCUENTRA CARGADO CON ALGÚN MATERIAL. SIENDO ESTO TODO LO QUE ALCANZO A OBSERVAR DESDE EL EXTERIOR. 2.- EL INMUEBLE APARENTEMENTE CUENTA CON SEIS NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL EXTERIOR DE BANQUETA. 3.- EL INMUEBLE, DESDE EL EXTERIOR, APARENTEMENTE CUENTA CON 19.18 ML (DIECINUEVE PUNTO DIECIOCHO METROS) DE ALTURA. 4.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO TENEMOS ACCESO AL INMUEBLE. 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENEMOS ACCESO AL INMUEBLE. 6.- APARENTEMENTE EL INMUEBLE CUENTA CON APROVECHAMIENTO HABITACIONAL. 7.- SE OBSERVA LA INSTALACIÓN DE UNA ESTRUCTURA DE ACERO (COLUMNAS Y VIGAS DE ACERO) PARA LA AMPLIACIÓN DE DICHO INTERIOR, NO ALCANZO A APRECIAR TRABAJADORES DESDE EL EXTERIOR. 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIES DEL DEPARTAMENTO PH-01. TODA VEZ QUE NO TENEMOS ACCESO AL INMUEBLE. B.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL DEPARTAMENTO PH-01, TODA VEZ QUE NO TENEMOS ACCESO AL INMUEBLE. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LA AVENIDA SONORA Y LA CALLE CELAYA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA UBICADA A 40.00 MTS (CUARENTA METROS). 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON 12.00 MTS (DOCE METROS) DE FRENTE SOBRE LA CALLE ÁMSTERDAM. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI RESPECTO ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. C.- NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INBAI.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular hizo constar que al momento de la visita de verificación administrativa realizó la diligencia desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, señalando que se se trata de un inmueble de aparente uso habitacional conformado de planta baja y cinco niveles superiores, en total seis niveles, advirtiendo que en el último nivel se alcanza a apreciar una estructura de acero (columnas y vigas) de reciente construcción con un montacargas que al momento se encuentra cargado con algún material.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1144/2023

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al 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.- Ahora bien, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación, es determinar entre otras cosas, que la persona visitada cumpla con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil, particularmente la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, respecto de la zonificación y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, al departamento localizado en el inmueble señalado en el proemio de la presente; en consecuencia, considerando que del acta de visita de verificación administrativa se desprende que la diligencia se llevó a cabo desde el exterior, observando que el inmueble es de aparente uso habitacional conformado de planta baja y cinco niveles superiores, en total seis niveles, advirtiendo que en el último nivel se alcanza a apreciar una estructura de acero (columnas y vigas) de reciente construcción con un montacargas, sin que de su análisis se desprenda que ésta pertenezca o forme parte del departamento PH-01, por no tener acceso al inmueble; bajo ese contexto, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación de manera objetiva del acta de visita 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, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

En razón de lo anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como de los alegatos formulados, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1144/2023

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 se cita a continuación, 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 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 el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona interesada 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.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1144/2023

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente a la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de las ciudadanas [REDACTED] en su calidad de autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio autorizado para tal efecto, ubicado en calle [REDACTED]

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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 al calce 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. SASHA VANESSA RENTERÍA HERNÁNDEZ

REVISÓ:  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ