



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/634/2022**

En la Ciudad de México, a veintiuno de octubre de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Mixcalli Manzana 34, Lote 1, Colonia Adolfo Ruíz Cortínez, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04630 (cuatro mil seiscientos treinta), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el mismo día, por el servidor público Andrés Innes González, 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/3793/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- El día veinte de septiembre 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 que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintitrés del mismo mes y año, mediante el cual se le previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación, exhibiera original o copia certificada del o los documentos con el que acredite el interés dentro del presente procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogar en tiempo y forma la citada prevención, se tendría por no presentado el escrito de referencia; proveído que fue notificado el veintinueve de septiembre de dos mil veintidós. -----

3.- Con fecha cinco de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] recayéndole acuerdo del día diez del mismo mes y año, en el que se tuvo por no desahogada la prevención realizada, haciéndose efectivo el apercibimiento acordado, teniéndose por no presentado su escrito de observaciones ingresado a través de la Oficialía de Partes de este Instituto el día veinte de septiembre de dos mil veintidós, turnándose el presente expediente a etapa de resolución en términos del 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 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/634/2022**

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 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 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 de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, 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 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, del 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR FIELMENTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CON FACHADA DEL INMUEBLE, AL MOMENTO SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO LA C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEO FILMACIÓN, LE ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ES LA C. [REDACTED] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO, ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE TRATA DE UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA SIN ACABADOS, NO SE OBSERVA NÚMERO OFICIAL VISIBLE, CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR A BASE DE PORTON METALICO EN COLOR NEGRO EN PLANTA BAJA SE OBSERVA HERRAMIENTA DE TRABAJO Y ESPACIO DESTINADO A GUARDAR UN VEHÍCULO, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA MENAJE DE CASA HABITACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA CASA HABITACIÓN EN SU TOTALIDAD. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO ALGUNO. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 205 M2 (DOSCIENOS CINCO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EXTERIOR. 205 M2 (DOSCIENOS CINCO METROS CUADRADOS) AL INTERIOR Y AL EXTERIOR NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO ALGUNOS.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE POPOCATEPETL Y TETEPEUH SIENDO POPOCATEPETL LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 70 M (SETENTA METROS LINEALES).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/634/2022

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 observó un inmueble conformado por dos niveles, fachada sin acabados, con acceso peatonal y vehicular a base de portón metálico de color negro, en planta baja se advierte herramienta de trabajo y espacio destinado a guardar un vehículo, en el primer nivel cuenta menaje de casa habitación, con aprovechamiento habitacional en su totalidad, en una superficie de 205.00 m<sup>2</sup> (doscientos cinco metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

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 en el ámbito de 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.- Con fecha veinte de septiembre 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 que consideró 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 veintitrés del mismo mes y año, en el que se previno al promovente para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibieran original o copia certificada de los documentos con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado el citado escrito y por perdido el derecho que debió ejercitar, término que transcurrió del tres al siete de octubre de dos mil veintidós.

En ese sentido, mediante acuerdo de fecha diez de octubre de dos mil veintidós, esta autoridad hizo efectivo el apercibimiento citado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones de fecha veinte de septiembre de dos mil veintidós, en términos del artículo 47



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/634/2022**

de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente:-----

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.*-----

[...]-----

**Artículo 45.-** Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...] (SIC).-----

**III.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó medularmente un inmueble conformado por dos niveles, con aprovechamiento de casa habitación en una superficie de 205.00 m<sup>2</sup> (doscientos cinco metros cuadrados).-----

Visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no advertir durante esta el desarrollo algún uso o intervención regulado competencia de este Instituto diverso al habitacional, esta autoridad no cuenta con elementos que permitan 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 usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable al mismo, y que estos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.-----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad, esta se apegue a los usos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el 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, aplicado supletoriamente conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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/634/2022

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando **SEGUNDO**, de la presente resolución administrativa.

**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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Mixcalli Manzana 34, Lote 1, Colonia Adolfo Ruíz Cortinez, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04630 (cuatro mil seiscientos treinta), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto.

**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. Brenda Tepic Aranda

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Suplenó:  
Lic. Angélica Jessica Rivera Cruz