



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/663/2022

En la Ciudad de México, a diez de noviembre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Héroes del 47, número cincuenta y siete (57), colonia San Diego Churubusco, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El seis de septiembre de dos mil veintidós, 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 siete del mismo mes y año, por Daniel Andrade Estrada, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando 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 ocho de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3820/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de veintidós de septiembre de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto a que acreditara fehacientemente el interés en el procedimiento de mérito, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el cinco de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; ocurso al que le recayó proveído de diez de octubre de dos mil veintidós, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por reconocida su calidad de copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, y por desahogada en tiempo y forma la prevención formulada por esta autoridad; de igual forma, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas descritas en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

4.- El veintisiete de octubre de dos mil veintidós, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada por el promovente, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, y formulados alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/663/2022

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 Coyoacán del Distrito Federal, publicado en el diez de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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 inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/663/2022

asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

INICIADA LA DILIGENCIA, PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, LO QUE SE CORROBORA CON LA VISITADA, A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, SE LE HACE ENTREGA DE UN ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS, PERMITE EL ACCESO Y PRESTA LAS FACILIDADES PARA LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA Y NOMBRA TESTIGOS. POR LO HACE AL ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA, SE TIENE QUE: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES. EN PLANTA BAJA SE OBSERVA DEL LADO DERECHO DEL INMUEBLE UN ACCESO QUE DA A UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y ÁREAS PRIVATIVAS DESTINADAS A HABITACIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE ACCESO. DEL LADO IZQUIERDO SE OBSERVA EN PLANTA BAJA LOCALES COMERCIALES, CON DENOMINACIONES: TIERRA SALVAJE, CON GIRO DE RESTAURANTE BAR; LA ZAMACUECA, CON GIRO DE BARBERÍA; TWO BROTHERS, CON GIRO DE ROPA Y ACCESORIOS PARA MOTOCICLISTAS; CHOPS 4/20, CON GIRO DE VENTA DE ROPA. EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN LOS LOCALES YOGA SHALA, CON GIRO DE CLASES DE YOGA; MAFIA POLE STUDIO, CON GIRO DE GIMNASIO Y OFICINAS. LOS DOS NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN, EN ETAPA DE OBRA NEGRA, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJADORES. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO: SE OBSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES MÁS, A BASE DE BLOCK DE GRANITO, VIGAS I Y LOSA ACERO. ESTOS NIVELES AL MOMENTO SE OBSERVAN EN OBRA NEGRA. NO SE OBSERVAN TRABAJADORES AL MOMENTO. CABE SEÑALAR QUE EL INMUEBLE VISITADO SE ENCUENTRA EN LOS NÚMEROS 57 Y 59. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES HABITACIONAL, COMERCIAL Y CONSTRUCCIÓN. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MÁS. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE CINCO, LAS CUALES SON ÁREAS PRIVATIVAS A LAS QUE NO SE TUVO ACCESO. 6.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLAS, EN VIRTUD DE QUE NO SE TUVO ACCESO A LAS VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO, SIN EMBARGO A LA PARTE DEL PREDIO QUE SE TUVO ACCESO ES DE 705 M2 (SETECIENTOS CINCO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 655 M2 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 101 M2 (CIENTO UN METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, NO ES POSIBLE DETERMINARLA EN VIRTUD DE QUE NO SE TUVO ACCESO A LAS ÁREAS PRIVATIVAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN. A LA PARTE DEL PREDIO A LA QUE SE TUVO ACCESO, LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 604 M2 (SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS). E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 11.5 M (ONCE METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS). F) ALTURA DE ENTREPISOS: 3.30 M (TRES METROS CON TREINTA CENTÍMETROS). G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: A LA PARTE DEL PREDIO QUE SE TUVO ACCESO, SE OBSERVA UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1476.8 M2 (MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS). 8.- EL INMUEBLE VISITADO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE REVILLA Y PEDREGON Y RAFAEL OLIVA. LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES A 50 M (CINCUENTA METROS METROS) DE LA CALLE RAFAEL OLIVA. 9.- METROS LINEALES DEL FRENTE: 23 M (VEINTITRÉS METROS). EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN QUE NOS OCUPA EL DOCUMENTO PUESTO A LA VISTA DEL SUSCRITO QUEDÓ ASENTADO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS DE ESTA ACTA. LAS MEDICIONES ASENTADAS CORRESPONDEN A LOS NÚMEROS 57 Y 59 YA QUE FORMAN PARTE DEL MISMO INMUEBLE Y NO SE ADVIERTE DELIMITACIÓN FÍSICA.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/663/2022

II.- Ahora bien, derivado que del estudio realizado al acta de visita se desprende que el personal especializado en funciones de verificación sustancialmente señaló que el inmueble visitado se encuentra en los números cincuenta y siete (57) y cincuenta y nueve (59) de la calle Héroes del 47, de la colonia San Diego Churubusco, demarcación territorial Coyoacán, así como que no tuvo acceso a la totalidad del predio, y por defecto, no desahogó la medición completa respecto a la superficie de desplante y máxima de construcción; en mérito de lo anterior, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la prueba anexada en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

Por consiguiente, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/663/2022

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. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo al ciudadano Pedro Cole Santillán, copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, [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 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO