



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/026/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guerrero, número 139 (ciento treinta y nueve), Colonia Del Carmen, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0072/2022, signado por la Directora Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El catorce de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/026/2022, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Omar Elliott López Zamora, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El primero de febrero de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del dieciocho al treinta y uno de enero 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 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 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 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, 45, 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, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/026/2022**

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, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial 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, 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 adscrita 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:

CONSTITUIDO PLENAMENTE Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORANDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LA PLACA Y NUMERO OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL C. VISITADO MISMO A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO AL INTERIOR DEL MISMO SE PUEDE OBSERVAR QUE ES DE USO EXCLUSIVO HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1. SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, EN TOTAL DOS EN LA PLANTA BAJA SE OBSERVA UN AREA HABILITADA COMO ESTUDIO, SALA, COMEDOR, COCINA, ALACENA Y UN ACCESO AL ÁREA DE COCHERA DONDE SE UBICAN AL MOMENTO ESTACIONADOS DOS AUTOMÓVILES. EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN CUATRO HABITACIONES CON MOBILIARIO PROPIO DE DORMITORIO Y UN ACCESO A LA AZOTEA DEL INMUEBLE. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE USO EXCLUSIVO HABITACIONAL UNIFAMILIAR. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO SON DOS CIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DESTINADO AL USO DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR. 5. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE BRUSELAS Y MADRID SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A CINCUENTA METROS. 6. NO HAY ENSERES EN LA VÍA PÚBLICA. CABE SEÑALAR QUE EXISTE UN PREDIO COLINDANTE MARCADO CON EL NÚMERO CIENTO TREINTA Y NUEVE BIS, MISMO QUE TIENE UNA SEPARACIÓN FÍSICA CONSISTENTE EN UN MURO EL CUAL TIENE UNA CONEXIÓN POR MEDIO DE UNA PUERTA AL INMUEBLE DE MERITO RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN LOS PUNTOS A, B Y C. NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNA AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.

De lo anterior, se advierte de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un inmueble de planta baja y un nivel, en donde en planta baja cuenta con un área habilitada como estudio, sala, comedor, cocina, alacena, un acceso a la cochera donde se ubican al momento estacionados



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/026/2022**

dos automóviles, en primer nivel hay cuatro habitaciones con mobiliario propio de dormitorio, señalando el aprovechamiento exclusivo de habitacional unifamiliar en 276.00 m<sup>2</sup> (doscientos setenta y seis metros cuadrados); las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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

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 conforme al 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.- Es imperante para esta Autoridad precisar que el visitado contaba con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha diecisiete de enero 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 multicitada en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

*“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 [...]” (Sic).*

Término que transcurrió del día dieciocho al treinta y uno de enero de dos mil veintidós, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha primero de febrero del mismo año, se tuvo por precluido el derecho del visitado para



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/026/2022**

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.- 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós. -----

En la que hizo constar que observó un inmueble de planta baja y un nivel, en donde en planta baja cuenta con un área habilitada como estudio, sala, comedor, cocina, alacena, un acceso a la cochera donde se ubican al momento estacionados dos automóviles, en primer nivel hay cuatro habitaciones con mobiliario propio de dormitorio, señalando el aprovechamiento exclusivo de habitacional unifamiliar en 276.00 m<sup>2</sup> (doscientos setenta y seis metros cuadrados).-----

En ese sentido, esta autoridad no advierte la realización de actividad alguna diversa a la habitacional, motivo por el cual 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 el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Del Carmen" publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, el cual forma parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna intervención u **aprovechamiento** en el inmueble de mérito, éstas se encuentren dentro de los parámetros y usos permitidos por la zonificación y normatividad aplicables en términos del referido Programa.-----

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 procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Guerrero, número 139 (ciento treinta y nueve), Colonia Del Carmen, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Alcaldía Coyoacán, 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.**-----

(...)



2022 <sup>Ricardo</sup> Flores <sub>Año de</sub> Magón PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/026/2022

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 dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.

CUARTO.- 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, se hace del conocimiento del interesado que 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] Ciudad de México.

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.

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 Tepezotlán Aranda.

Revisó: Michael Ortega Ramírez.

Supervisó: Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz.

**SIN TEXTO**