



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/171/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Zempoala, Número 113 (ciento trece), Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04240 (cuatro mil doscientos cuarenta), 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.- En fecha once de abril 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 doce del mismo mes y año, por el servidor público Irving Alfaro Caballero, 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/1213/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del día trece al veintiocho del mismo mes y año, 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, turnándose el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el 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 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, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/171/2022

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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN OFICIO DE COMISION INVEACDMX/OFCOM/1043/2022 Y ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SIENDO EL CORRECTO POR COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN EL UBICADO EN ZEMPOALA NÚMERO 113, COLONIA HERMOSILLO , ALCALDÍA COYOACAN CÓDIGO POSTAL 04240, EN LA CIUDAD DE MEXICO DONDE NOS ATIENDE LA C. [REDACTED] EN CALIDAD DE OCUPANTE A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO EN PRESENCIA DE SUS TESTIGOS EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE DE VERIFICACION SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE : 1.SE TRATA DE INMUEBLE PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR MISMO QUE CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL MEDIANTE PUERTA ABATIBLE DE HERRERIA COLOR NEGRO Y UN ACCESO VEHICULAR MEDIANTE PUERTA DE UNA HOJA ABATIBLE DE HERRERIA COLOR NEGRO Y LA FACHADA DEL INMUEBLE ES DE COLOR NARANJA DONDE SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE ADVIERTEN TRES VIVIENDAS EN EL MISMO PREDIO DE USO HABITACIONAL INDEPENDIENTES Y EN UNA DE LAS VIVIENDAS SE ADVIERTEN DOS MAQUINAS DE COSER EN UNA DE LAS HABITACIONES SIN ACTIVIDAD AL MOMENTO ADVIRTIENDOSE EN TODAS LAS VIVIENDAS MUEBLES PROPIOS DEL USO HABITACIONAL, AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE ADVIERTE TRABAJOS, TRABAJADORES O MATERIALES CONSTRUCTIVOS NI OTAMPOCO SE ADVIERTE NINGUNA ACTIVIDAD ECONÓMICA O GIRO YA QUE EL APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS(120M2) B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (150M2) APROVECHAMIENTO HABITACIONAL EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL 4. LAS ENTRE CALLES SON CERRO QUINCEOY CERRO CULIACAN SIENDO ESTA LA ESQUINA MAS PROXIMA A QUINCE METROS LINEALES. EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN EL APARTADO A,B Y C DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble preexistente con fachada color naranja, constituido por planta baja y 1 (un) nivel, con acceso peatonal mediante puerta abatible de herrería color negro y vehicular a través de puerta de una hoja abatible de herrería del mismo color, advirtiendo 3 (tres) viviendas con muebles propios de uso habitacional, indicando que en la habitación de una de ellas se encuentran 2 (dos) máquinas de coser, al momento sin trabajos, trabajadores, materiales constructivos o actividad económica, señalando que el aprovechamiento es habitacional, en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/171/2022**

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 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.-** 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 doce 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 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 trece al veintiocho de abril de dos mil veintidós, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veintinueve del mismo mes y año, 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.-** 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto mediante el acta de visita de fecha doce de abril de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó medularmente un inmueble preexistente con fachada color naranja, constituido por planta baja y 1 (un) nivel, con acceso peatonal mediante puerta abatible de herrería color negro y vehicular a través de puerta de una hoja abatible de herrería del mismo color, advirtiendo **3 (tres) viviendas con muebles propios de uso habitacional**, indicando que



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/171/2022**

en la habitación de una de ellas se encuentran 2 (dos) máquinas de coser, **al momento sin trabajos, trabajadores, materiales constructivos o actividad económica, señalando que el aprovechamiento es habitacional**, en una superficie de 150 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados).-----

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, en la que medularmente señaló que no observó uso diverso al habitacional; esta autoridad no cuenta con elementos que permitan determinar fehacientemente el desarrollo de alguna actividad regulada 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, 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), 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.*-----

**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, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/171/2022

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 objeto del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Zempoala, Número 113 (ciento trece), Colonia Hermosillo, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04240 (cuatro mil doscientos cuarenta), 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 Olivera, 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. Luis Mahue Rodríguez Jiménez.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Ana Leticia Rivera Cruz