



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2022

En la Ciudad de México, a once de julio de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Viena, número 91 (noventa y uno), Colonia Del Carmen Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Gerardo Remigio Bautista 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/1997/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día diez de junio de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero 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 trece del mismo mes y año, en el que se previno al promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los 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 su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- Con fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, se dictó acuerdo en el que se hizo constar que del veintiuno al veintisiete del mismo mes y año, transcurrió el término de cinco días hábiles para que el visitado desahogara la prevención formulada mediante proveído del día trece de junio del año en curso, el cual fue notificado a través de instructivo del diecinueve de junio de dos mil veintidós, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, 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 diez de junio 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2022

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 Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Del Carmen, ratificado en el 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, de la 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: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL CUAL CORROBORO POR MEDIO DE NOMENCLATURA OFICIAL Y EL CUAL ES CONFIRMADO POR NEL VISITADO [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE Y LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO DE LA VIDEOFILMACION, PERSONA QUE ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE CON QUIEN REALIZO RECORRIDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ACOMPAÑADO DE SUS TESTIGOS, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADVIERTO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DONDE ADVIERTO EN LA ENTRADA UN JARDIN AL MOMENTO SE ADVIERTE UNA REUNION DE PERSONAS CON MESAS Y SILLAS ASI COMO UN BRINCOLIN, SE OBSERVA UNA ALBERCA AL MOMENTO NO HAY PERSONAS UTILIZANDO LA ALBERCA, AL FONDO SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA MENAJE PROPIO DE CASA HABITACIÓN, SE ADVIERTE UNA COCINA, SALA, BAÑO, EN LA PARTE SUPERIOR SE OBERVA MENAJE PROPIO DE HABITACION, CLOSETS, Y BAÑOS, UN AREA DE DESCANSO PARA TELEVISION. 2.- AL MOMENTO SE OBSERVA AL INTERIOR DEL INMUEBLE UNA FIESTA INFANTIL CON CASA HABITACION. 3.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE ES DE METROS 804 (OCHOCIENTOS CUATRO) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES 198 (CIENTO NOVENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS. 4.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ABASOLO Y GOMEZ FARIAS, SIENDO LA MAS CERCANA GOMEZ FARIAS A 45 (CUARENTA Y CINCO) METROS LINEALES. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. -----

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 constituido por planta baja y un nivel, advirtiendo en la entrada un jardín en el que se lleva a cabo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2022

una reunión de personas, mesas, sillas, un brincolin y una alberca que no es utilizada, asimismo, al fondo se ubica un cuerpo constructivo de planta baja y un nivel con menajes propios de casa habitación, tales como: cocina, sala, baño y en la parte superior closets, baños y un área de descanso para televisión, precisando que al momento el aprovechamiento es de "fiesta infantil con casa habitación", en una superficie de 198 m² (ciento noventa y ocho 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 citado.-----

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.-----

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 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 con el 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.- Con fecha diez de junio 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 y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo del trece 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, exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditará 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 veintiuno al veintisiete de junio de dos mil veintidós, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, por lo que mediante proveído de fecha veintiocho del mismo mes y año, se hizo 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 diez de junio de dos mil veintidós, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, disposición que establece lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2022

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 respecto a su alcance probatorio 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 veintiocho de mayo de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y un nivel, advirtiendo en la entrada un jardín en el que se lleva a cabo una reunión de personas, mesas, sillas, un brincolin y una alberca que no es utilizada, asimismo, al fondo se ubica un cuerpo constructivo de planta baja y un nivel con menajes propios de casa habitación, tales como: cocina, sala, baño y en la parte superior closets, baños y un área de descanso para televisión, precisando que al momento el aprovechamiento es de “fiesta infantil con casa habitación”, en una superficie de 198 m² (ciento noventa y ocho metros cuadrados).-----

En este sentido, considerando lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación administrativa, en la que medularmente señaló que observó en el inmueble visitado un jardín y un cuerpo constructivo de dos niveles con menajes propios de casa habitación, en el que se llevaba al momento de la visita en el jardín una fiesta infantil; resultan insuficientes para que esta autoridad pueda determinar fehacientemente que en el inmueble en estudio se desarrollara 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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, ratificado 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 (vigentes 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 objeto 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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/349/2022

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 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 Viena, número 91 (noventa y uno), Colonia Del Carmen Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Ciudad de México.-----

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.-----

SECRETARÍA DE CALIFICACIÓN
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA

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. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Alma Jessica Rivero Cruz.