



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/947/2022

En la Ciudad de México, a veintitrés de enero de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Toltecas, manzana 89 (ochenta y nueve), lote 5 (cinco), colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04300 (cuatro mil trescientos), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha dieciocho de noviembre 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 veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Yesica Alejandra Obregón Carreón, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5539/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día nueve de diciembre de dos mil veintidós, se dictó acuerdo por medio del cual se tuvo por recibido ocuro ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día seis de del mismo mes y año, firmado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como propietaria 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, asimismo, se previno a la promovente a efecto de que exhibiera el o los documentos con los que acreditara su interés en el procedimiento, apercibida 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 nueve de enero de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo por medio del cual se tuvo por recibido ocuro ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día cuatro de enero de dos mil veintitrés, firmado por las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] quienes se ostentaron como propietarias del inmueble visitado, asimismo, 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 seis diciembre 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/947/2022

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

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI COINCIDIR NOMENCLATURA OFICIAL Y A SU VEZ CONFIRMARLO QUIEN ATIENDE PROCEDO A IDENTIFICARME Y EXPLICAR EL MOTIVO DE LA FILMACIÓN ASI COMO DE MI PRESENCIA, A LO QUE SE ME BRINDA EL ACCESO Y TODAS LAS FACILIDADES PARA DESAHOGAR LA PRESENTE, OBSERVANDO LA SUSCRITA LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO CON FRENTE DE TAPIALES DE HOJA DE MADERA DE 2M, CON UNA DE ESTAS HOJAS HABILITADA COMO ACCESO; SIENDO QUE AL INGRESAR SOBRE EL TERRENO ESCARVADO SE ENCUENTRAN VARILLAS DE DIFERENTES CALIBRES APILADAS, ASI COMO ESCOMBRO CONSISTENTE PRINCIPALMENTE EN PIEDRA VOLCÁNICA, ASI MISMO SE ENCUENTRA AL INTERIOR UNA MÁQUINA RETROEXCAVADORA 426 C CATERPILLAR UTILIZANDO MARTILLO HIDRÁULICO REALIZANDO TRABAJOS DE ROMPIMIENTO DE PIEDRA AL MOMENTO. EN LA PARTE POSTERIOR Y RESTO DEL PREDIO HAY UNA EXCAVACIÓN YA RESLIZADA DE 2.50 M (DOS PUNTO CINCUENTA METROS) DE PROFUNDIDAD DONDE AL INSTANTE SE ENCUENTRAN REALIZANDO TRABAJO DE ARMADO Y COLOCACION DE CASTILLOS Y CIMENTACIÓN, TAMBIÉN SE OBSERVA QUE AL FONDO DE ESTA MISMA EXCAVACIÓN HAY TRABAJOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CISTERNA, DE UNA PROFUNDIDAD DE 2.50M MÁS, HABIENDO TRABAJOS EJECUTÁNDOSE AL MOMENTO. 2. AL MOMENTO LA ACTIVIDAD REALIZADA EN EL PREDIO ES DE OBRA CON TRABAJOS CONSISTENTED EN CIMENTACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE CISTERNA LLEVANDOSE A CABO. 3. A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 362.50 M2 (TRESCIENTOS SESENTABY DOS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) B) NO ES POSIBLE DETERMINAR POR EL AVANCE DE LOS TRABAJOS AL MOMENTO C) AL MOMENTO ÚNICAMENTE BAJO NIVEL DE BANQUETA SE ENCUENTRAN LOS CASTILLOS Y ARMADO PARA LA CIMENTACIÓN D) Y E) NO SE OBSERVAN AL MOMENTO POR AVANCE DE OBRA. 4. ENTRE REYNA IXTLIXOCHITL Y REY NEZAHUALCÓYOTL SIENDO LA ESQUINA MAS CERCANA REYNA IXTLIXOCHITL A 40M (CUARENTA METROS) 5. CUENTA CON 10 M (DIEZ METROS LINEALES) DE FRENTE EN EL PREDIO. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN EL INCIO A FRACCIONES I, II Y III Y EL INCISO B, NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL INSTANTE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un predio -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/947/2022

cielo abierto con frente de tapiales de hoja de madera de 2 m (dos metros lineales), advirtiéndole al interior del terreno escarbado varillas de diferentes calibres apiladas, así como escombros consistentes en piedra volcánica, una máquina retroexcavadora 426 C caterpillar utilizando martillo hidráulico para trabajos de rompimiento de piedra, en la parte posterior y resto del predio hay una excavación en desarrollo de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales) de profundidad, donde se encuentran realizando trabajos de armado y colocación de castillos y cimentación, asimismo, al fondo de esta se llevan a cabo trabajos para la construcción de una cisterna de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales) de profundidad, con la superficie siguiente: total del predio 362.50 m² (trescientos sesenta y dos punto cincuenta metros cuadrados), sin poder determinar las superficies de máxima de construcción y construida bajo nivel de banquetas, así como el número de sótanos y semisótanos, superficies que se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.

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.- Con fecha seis de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [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 nueve del mismo mes y año, en el que se previno a la 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, apercibida 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.

En este sentido, con fecha nueve de enero de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo mediante el cual se tuvo por recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] quienes se ostentaron como propietarias del inmueble visitado y por no desahogada la prevención, teniéndose por no presentado escrito de observaciones ingresado a través de la Oficialía de Partes de este Instituto el seis de diciembre de dos mil veintidós, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/947/2022

la Ciudad de México, de aplicación supletoria 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, disposición que establece lo siguiente:-----

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.- Del análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance 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 veintidós de noviembre de dos mil veintidós.-----

Se observó medularmente un predio a cielo abierto, advirtiendo al interior del terreno escarbado varillas de diferentes calibres apiladas, así como escombros consistentes en piedra volcánica, en la parte posterior y resto del predio una excavación en desarrollo de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales) de profundidad, donde se encuentran realizando trabajos de armado y colocación de castillos y cimentación, asimismo, al fondo de esta se llevan a cabo trabajos para la construcción de una cisterna de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales) de profundidad, con la superficie siguiente: total del predio 362.50 m² (trescientos sesenta y dos punto cincuenta metros cuadrados), sin poder determinar las superficies de máxima de construcción sobre nivel de banquetas, desplante y área libre.-----

En ese sentido, considerando que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, únicamente observó un predio a cielo abierto, donde en la parte posterior y resto del mismo se desarrolla una excavación de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales) de profundidad, y al fondo de esta, se llevan a cabo trabajos para la construcción de una cisterna de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales) de profundidad, señalando que por la etapa en la que se encuentra la obra no es posible determinar las superficies de máxima de construcción sobre nivel de banquetas, desplante y área libre; 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, así como de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, particularmente lo establecido 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), así como a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.-----

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.-----

RESUELVE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/947/2022

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 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, lo anterior 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 Toltecas, manzana 89 (ochenta y nueve), lote 5 (cinco), colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04300 (cuatro mil trescientos), 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.-----

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. Aralia Jessica Rivero Cruz.