



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/134/2023

En la Ciudad de México, a catorce de marzo de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerro del Chiquihuite, número seis (6), colonia Campestre Churubusco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil doscientos (04200), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El diez de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/134/2023, la cual fue ejecutada el catorce del mismo mes y año, por Gerardo Remigio Bautista González, 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 diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/947/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El uno de marzo de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del quince al veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada 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 los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa 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 Instancia 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 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 Bis, 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, 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/134/2023

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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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 Bis, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL CUAL CORROBORO POR MEDIO DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ TAMBIÉN COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE REFERENCIA, ES QUE TOCO EN REPETIDAS OCASIONES LA PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL DEL INMUEBLE, SIN QUE PERSONA ALGUNA ATIENDA A MI LLAMADO, ESTO A PESAR DE HABERSE DEJADO UN CITATORIO PREVIO PARA SER ATENDIDO A ESTA HORA Y DÍA, POR LO QUE AL ESTAR CONSTITUIDO EN LA VÍA PÚBLICA Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO SE PROCEDE A DESAHOGAR EL OBJETO Y ALCANCE DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE, EN CUANTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN SE ASIENTA LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA DE LAS TORRES Y CALLE CERRO DEL CHIQUIHUIE, DE PLANTA BAJA, UN SEMISOTANO, Y DOS NIVELES SUPERIORES, CUENTA CON PUERTA PEATONAL Y PORTÓN, AMBOS DE REJA METÁLICA COLOR NEGRO, SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN CON POSIBLE REMODELACION, SE OBSERVA TRABAJOS RECIENTES DE INSTALACION ELECTRICA EN FACHADA, SE OBSERVAN CUATRO VANOS DE VENTANAS CUBIERTOS CON LONA SOLO DOS DE ELLOS ÚNICAMENTE, CUENTA CON UN MURO CIEGO DEL LADO DE LA AVENIDA DE LAS TORRES. 2.- EL APROVECHAMIENTO AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS NIVELES. 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 5.- LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO CON LAS MEDICIONES DE LOS DOS FRENTES LE INMUEBLE Y QUE SE PUEDEN TOMAR DESDE EL EXTERIOR ES DE 158, (CIENTO CINCUENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE SE PUEDE REALIZAR DESDE EL EXTERIOR SIENDO DE 7.71 (SIETE PUNTO SETENTA Y UNO) METROS. G) ALTURA DE ENTREPISOS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 7. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CERRO DEL CHAPULIN Y HACE ESQUINA CON AVENIDA DE LAS TORRES. 8.- LOS METROS LINEALES DEL FRENTÉ, SON DE EL FRENTÉ DE CERRO DEL CHIQUIHUIE 17.7 (DIECISIETE PUNTO SIETE) METROS Y EL FRENTÉ POR AVENIDA DE LAS TORRES ES DE 23.6 (VEINTITRES PUNTO SEIS) METROS, PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE LA DILIGENCIA EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA SEÑALADOS EN LOS INCISOS A) Y B)..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que al estar constituido en la vía pública, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, desahogó el objeto y alcance de la orden de visita desde el exterior del inmueble, razón por la cual no le fue posible determinar el aprovechamiento que se desarrolla a su interior, ya que no tuvo acceso a éste. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/134/2023

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

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.

II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente:

"...SE PROCEDE A DESAHOGAR EL OBJETO Y ALCANCE DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE, EN CUANTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN SE ASIENTA LO SIGUIENTE... 2. EL APROVECHAMIENTO AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE... 4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE... B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE..."

De conformidad con lo asentado en el acta de visita de verificación, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que nadie atendió la diligencia y no pudo ingresar al domicilio, por lo que no desahogó en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, ni advirtió entre otros el número de viviendas, las superficies de construcción, área libre y desplante, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

En consecuencia, 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."



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/134/2023

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 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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 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 al propietario y/o al titular y/o al poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Cerro del Chiquihuite, número seis (6), colonia Campestre Churubusco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil doscientos (04200), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

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. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO