



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/257/2023**

En la Ciudad de México, a veintisiete de abril de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cerro del Chiquihuite número 6, (seis), colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04200 (cuatro mil doscientos), Ciudad de México, atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, 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 día veintinueve del mismo mes y año, por la servidora pública Rocío González López, 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/1910/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día catorce de abril de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del día veintinueve de marzo al trece de abril de dos mil veintitrés, transcurrió el plazo 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 plazo concedido para ello, turnando el presente expediente para su 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 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, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2023

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituida plenamente en el domicilio de mérito, en cumplimiento al citatario fundado por instructivo, siendo la fecha y hora señaladas en la misma, manifiesto que nadie atiende a la solicitud por lo que no tengo acceso al interior del inmueble objeto del presente procedimiento, desarrollando la presente en cumplimiento al artículo 18 (dieciocho) del Reglamento de Verificación vigente. Respecto al objeto y alcance manifiesto: 1) Se trata de inmueble que consta de sótano y dos niveles superiores en etapa de acabados, al momento cuenta con acceso vehicular de dos bocas y acceso peatonal independiente del vehicular. 2) Se El aprovechamiento observado al interior del inmueble, no tengo acceso al interior, toda vez que nadie atiende; sin embargo, lo que se aprecia al momento es obra en etapa de acabados 3) el número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetas: se observan dos (2) niveles sobre nivel de banquetas. 4) Número de viviendas: no es posible determinar, toda vez que no tengo acceso al inmueble 5) Superficie de las viviendas: No es posible determinar un que no tengo acceso al interior (las mediciones siguientes): a) Superficie total del predio - 134.84 m<sup>2</sup> (ciento treinta y cuatro punto ochenta y cuatro metros cuadrados) b) Superficie de desplante, c) Superficie de diversa libre, d) Superficie de construcción, e) Altura total del inmueble a partir del nivel de banquetas, f) Superficie total construida a partir del nivel de banquetas, g) Altura de entrepisos 2) las demás características interiores: b), c), d), e), f) y g), no es posible conocer, toda vez que no tengo acceso al inmueble h) (en su caso), el número de sótanos observados en el predio: se observa un (1) sótano, i) (en su caso) si existe semisótano y altura de mismo a partir del nivel de banquetas no se observa semisótano j) (en su caso) Superficie construida bajo nivel de banquetas, no es posible determinar un que no tengo acceso al interior del inmueble.

7. Indique entre qué calles se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima se ubica entre Cerro del Chapulín y esquina Av de las Torres, siendo esta última la calle con la que hace esquina 8. Metros lineales del frente frente del inmueble: hacia la vialidad o vialidades sobre Cerro del Chiquibute el frente tiene 17.7 m (diecisiete punto siete metros), sobre Av de las Torres el frente tiene 23.6 m (veintitrés punto seis metros), al momento sólo cuenta con dos accesos sobre calle Cerro del Chiquibute uno peatonal y otro vehicular.

En relación a los puntos A y B, toda vez que nadie atiende la presente diligencia, no se describen.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando al momento de la misma desde el exterior que se trata de un inmueble que consta de sótano y dos niveles superiores en etapa de acabados, el predio cuenta con una superficie total de 134.84 m<sup>2</sup> (ciento treinta y cuatro punto ochenta y cuatro metros cuadrados), no fue posible determinar la totalidad de las superficies requeridas en la Orden de Visita de Verificación al no tener acceso al interior del inmueble, la superficie antes señalada se determinó utilizando Telemetro Laser digital marca Bosh Modelo GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2023

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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. LJ/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 vigiladas 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, el visitado contaba con el plazo de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, 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 en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente: -----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

(...)

**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. -----

Plazo que transcurrió del día veintinueve de marzo al trece de abril de dos mil veintitrés, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, con fecha catorce de abril de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, en la que asentó que: -----

*"(...) MANIFIESTO QUE NADIE ATIENDE A LA SUSCRITA POR LO QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO. DESAHOGANDO LA PRESENTE EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 18 (DIECIOCHO) DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN VIGENTE, (...) 1) SE TRATA DE INMUEBLE QUE CONSTA DE SÓTANO Y DOS NIVELES SUPERIORES EN ETAPA DE ACABADOS (...) 2) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, NO TENGO ACCESO AL INTERIOR TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE, (...) LO QUE SE APRECIA AL MOMENTO ES OBRA EN ETAPA DE ACABADOS. 3) EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, SE*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2023

ADVIERTEN DOS (2) NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 4) NÚMERO DE VIVIENDAS; NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE, 5) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR, 6) LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO - 134.84 M2 (CIENTO TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE DE DESPLANTE, C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, D) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, G) ALTURA DE ENTREPISOS ESTAS ÁREAS CITADAS EN LOS INCISOS: B) C) D) E) F) Y G) NO SON POSIBLE TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE (...)" (sic);

Por lo anterior y visto lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, al no desahogar en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, toda vez que la realizó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el acta de visita de verificación y en su caso determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de vista de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 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.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna intervención esta se apegue a lo establecido por la zonificación y normatividad aplicables 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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2023**

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 donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Cerro del Chiquihuite número 6, (seis), colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04200 (cuatro mil doscientos), 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. Leopoldo Luna Cortá  
MAVG

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Jessica Rivera Cruz