



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/440/2024**

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tarascos, manzana noventa y ocho (98), lote cinco (5), colonia Ajusco, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veintidós de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/440/2024, la cual fue ejecutada el día veintitrés de abril de la misma anualidad, por el servidor público Rosas González Cristóbal, 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 veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2272/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El ocho de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] a través del cual formula observaciones y presenta prueba que considera pertinente respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de trece de mayo de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito de cuenta y se previno a la promovente, bajo el apercibimiento que de no exhibir original o copia certificada del o los documentos que acrediten su interés en el presente procedimiento, se tendría por no presentado el recurso y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- El veinticuatro de mayo de dos mil veinticuatro, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del diecisiete al veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento citado en el punto inmediato anterior, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, por lo que se acordó tener por no desahogada la citada prevención, por tanto, se hizo efectivo el apercibimiento referido con antelación, 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 legalmente competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo segundo y 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, 87, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/440/2024

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 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, el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 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 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA. SOY ATENDIDO POR LA C. VISITADA EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] A LA CUAL LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. LA VISITADA DA LAS FACILIDADES Y ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE. DÓNDE AL INTERIOR OBSERVO TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS TERMINADOS QUE CONSTAN DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. CON MOBILIARIO Y ENSERES DE TIPO HABITACIONAL. EN LA FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE ES DE COLOR BEIGE EN EL PRIMER NIVEL, Y EL SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTE EN OBRA NEGRA. Y EN PLANTA BAJA DE COLOR AMARILLO CON PORTÓN METÁLICO EN COLOR NEGRO. EN FRENTE DEL INMUEBLE SOBRE BANQUETA OBSERVÓ UNA MESA CON DULCES VARIOS Y CON CHICHARRONES. DICHA ÁREA CUBIERTA CON UNA LONA PLÁSTICA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE ORDEN: 1.- SE TRATA DE UN PREDIO CON TRES VIVIENDAS QUE CONSTAN DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES VENTA DE DULCES Y CHICHARRONES. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 544 M2 (QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) QUE SON LAS ÁREAS CON USO HABITACIONAL B) SUPERFICIE DEL APROVECHAMIENTO EXTERIOR 1.13 M2 (UNO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS) 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES REYNA IXTLIXOCHITL Y HUITZILOPOCHTLI SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A DOCE (12) METROS LINEALES. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE LA VISITADA. NO EXHIBE A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DF. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA C.- NO EXHIBE AVISO O PERMISO.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/440/2024**

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó un inmueble de tres niveles de tipo habitacional, así como que al exterior se advierte sobre la banqueta una mesa con varios dulces y chicharrones, dicha área cubierta con una lona plástica; razón por la que el verificador indicó en el acta que el aprovechamiento observado al interior del inmueble es "habitacional", en una superficie destinada de quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (544 m<sup>2</sup>).

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.- Considerando que del acta de visita de verificación se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble de tres niveles con uso habitacional, en una superficie destinada de quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (544 m<sup>2</sup>), sin que al momento de la visita se haya advertido al interior del predio la ejecución de alguna actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo 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."

**RESUELVE**



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/440/2024**

**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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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 visitada 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 a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Tarascos, manzana noventa y ocho (98), lote cinco (05), colonia Ajusco, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México. -----

**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 por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. -----

Elaboro:  Lic. Viridiana Elizabeth Alfonso Galindo