



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2024

En la Ciudad de México, a dieciséis de agosto de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Central, número 63 (sesenta y tres), colonia Atlántida, demarcación territorial Coyoacán, código postal 04370 (cero cuatro mil trescientos setenta), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y: -----

----- **RESULTANDO** -----

- 1.- El día veintidós de mayo de dos mil veinticuatro, 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 veinticuatro del mismo mes y año, por la servidora pública María Teresa Ramírez Ávila, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2843/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----
- 2.- Con fecha siete de junio de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----
- 3.- Posteriormente, el veintiuno de junio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de veinticinco del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como [REDACTED] por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos mencionados en su escrito en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 4.- El dos de agosto de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2024

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 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, 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, 10, 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, 35, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2024

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, 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 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: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CORROBORANDO SEA CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA. TOCO A LA PUERTA EN REPETIDAS OCASIONES SIN QUE NADIE ATIENDA A MI LLAMADO, POR TAL MOTIVO PROCEDO A REALIZAR LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR COMO LO MARCA EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR LO SIGUIENTE: 1.- INMUEBLE CONSTITUIDO DE DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y UN NIVEL) FACHADA COLOR AZUL EN PLANTA BAJA Y ROJA EN PRIMER NIVEL. CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE. DE ACCESO DE PORTÓN METÁLICO DE DOS HOJAS. SIN OBSERVAR AL MOMENTO ACTIVIDAD ALGUNA DESDE EL EXTERIOR HABITACIONAL NI COMERCIAL. 2.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES : A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. B.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CENTRO Y PARQUE SIENDO ESTÁ ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 60 M (SESENTA METROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR. A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DEL DISTRITO FEDERAL. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE. EMITIDO POR LA ALCALDÍA.-----

De lo anterior, se advierte 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, señalando que desde el exterior observó un inmueble constituido de 2 (dos) niveles sobre el nivel de banquetta y con número oficial visible, sin poder determinar el aprovechamiento y superficies requeridas en la orden de visita de verificación, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble.-----

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación. -----

Cabe mencionar que 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 salvo prueba en contrario 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2024

Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el 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.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que hace constar entre otros, lo siguiente: -----

"[...] PROCEDO A REALIZAR LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR COMO LO MARCA EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA (...) 1.- INMUEBLE CONSTITUIDO DE DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (...) FACHADA COLOR AZUL EN PLANTA BAJA Y ROJA EN PRIMER NIVEL, CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE DE ACCESO DE PORTÓN METÁLICO DE DOS HOJAS, SIN OBSERVAR AL MOMENTO ACTIVIDAD ALGUNA DESDE EL EXTERIOR HABITACIONAL NI COMERCIAL. 2.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO [...]" (SIC). -----

Considerando que la visita de verificación se realizó desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no tuvo acceso al inmueble visitado, esta autoridad carece de factores que permitan una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar que en el inmueble visitado se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2024

Finalmente, resulta innecesario entrar al estudio de las manifestaciones y pruebas ofrecidas por el ciudadano [REDACTED] pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución. -----

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] a efecto de que en caso de llevar a cabo alguna actividad regulada, esta se realice en cumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio 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, mismo que a continuación se cita, 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 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**, fracción III 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 ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, 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; -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2024

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.- Notifíquese personalmente el presente fallo al ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos. ubicado en [REDACTED] -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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. -----

Elaboró:
Lic. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez