EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/532/2023

En la Ciudad de México, a siete de septiembre de dos mil veintitrés.----------

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Xicoténcatl, número doscientos cuarenta y tres (243), colonia Del Carmen, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil cien (04100), Ciudad de México, con denominación "FINCA COYOACÁN"; y:----------

R E S U L T A N D O

1.- El diecinueve de junio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año, por Francisco Javier Hernández Sandoval, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó 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 veintitrés de junio de dos mil veintitrés, mediante el número de oficio identificado INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3785/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- El día treinta de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por los ciudadanos [redacted] y [redacted], ostentándose como [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó acuerdo de prevención de cinco de julio de dos mil veintitrés, en el que se previno a los promoventes para que exhibieran original o copia certificada del instrumento notarial con el que pretendían acreditar su interés en el presente procedimiento.----------

3.- Dicha prevención fue desahogada a través de escrito recibido el uno de agosto de dos mil veintitrés, al que recayó proveído del cuatro de agosto de dos mi veintitrés, en el cual se acreditó el interés de las personas citadas, se designó al representante común, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los ciudadanos referidos en el escrito de cuenta, para los mismos efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.------

4.- El veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted], representante común de los interesados, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, formulando alegatos de manera verbal y turnándose el presente expediente a etapa de resolución.----------

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en los siguientes términos; y:----------

---

----------**C O N S I D E R A N D O**----------

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 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 del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, al Programa Parcial contenido en el Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, 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, 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 actuaciones 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:----------

---

CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS , DE FACHADA BLANCA CON ACCESO PEATONAL EN COLOR NEGRO EN HERRERIA. OBSERVANDO AL INTERIOR HABITACIONES Y ÁREA DE USO HABITACIONAL , UN TRASPATIO CON ACCESO VEHICULAR A CALLE MORELOS EN ÁREAS DE PLANTA BAJA OBSERVO MENAJE PROPIO DE SALAS COMEDOR, COCINA Y BAÑO SANITARIO, EN ÁREAS DE NIVEL SUPERIOR HABITACIONES DORMITORIOS, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MÉRITO ES DE USO HABITACIONAL , 3.MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO CIENTO SESENTA (160) METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CIENTO SESENTA (160) METROS CUADRADOS. 4.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE MORELOS Y GOMEZ FARIAS A CERO (CERO METROS) DE CALLE. MORELOS EL C. VISITADO AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS A.-. B.- Y C.-.----------

---

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido de planta baja y un nivel observando en su interior habitaciones y área de uso habitacional, un traspatio con acceso vehicular, asimismo en planta baja observó menaje propio de sala comedor, cocina y baño sanitario, en nivel superior advirtió habitaciones dormitorios, y constató que el aprovechamiento al interior del inmueble es de uso habitacional.----------

---

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que le fue exhibida constancia de alineamiento y número oficial, dicha documental también fue ofrecida como prueba por los interesados, por lo que más adelante, esta autoridad se pronunciará respecto de la misma. ----------

---

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, se presumen 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 señaló en el acta de visita de verificación lo siguiente:----------

---

"[...] 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL MAS , DE FACHADA BLANCA CON ACCESO PEATONAL EN COLOR NEGRO EN HERRERIA, OBSERVANDO AL INTERIOR HABITACIONES Y ÁREA DE USO HABITACIONAL , UN TRASPATIO CON ACCESO VEHICULAR A CALLE MORELOS EN ÁREAS DE PLANTA BAJA OBSERVO MENAJE PROPIO DE SALAS COMEDOR, COCINA Y BAÑO SANITARIO, EN ÁREAS DE NIVEL SUPERIOR HABITACIONES DORMITORIOS, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MÉRITO ES DE USO HABITACIONAL [...]" (sic).----------

---

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble constituido de planta baja y un (1) nivel, que la planta baja cuenta con un traspatio y menaje propio de sala, comedor, cocina y baño, en el nivel superior dormitorios; sin que al momento de la visita se haya advertido la ejecución de algún trabajo de intervención reciente o en proceso o bien de alguna otra actividad regulada en las materias de verificación competencia de este organismo descentralizado, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.----------

---

No obstante lo anterior, se conmina a los ciudadanos [redacted] y [redacted] en el presente procedimiento, para que en el supuesto de que lleven a cabo aprovechamientos distintos al uso habitacional en el predio objeto de esta resolución, se apeguen a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán y al Programa Parcial contenido en el Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro. ----------

---

Por último no pasan inadvertidos para esta autoridad resolutora, los argumentos que en su defensa formuló la parte visitada, así como las pruebas ofrecidas, mediante escrito ingresado el treinta de junio de dos mil vientres, y los alegatos formulados verbalmente en la audiencia celebrada el veinticuatro de agosto del año en curso, sin embargo el análisis de los mismos en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.----------

---

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."*----------

R E S U E L V E

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.----------

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 los ciudadanos [redacted]: y [redacted] del inmueble visitado, o a través de alguno de los ciudadanos [redacted] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted] 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 al calce 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. A. MONSERRAT CASTILLO GANDARILLA.

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.