



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/76/2021

En la Ciudad de México, a once de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida Coyoacán número mil ochocientos cuarenta y nueve (1849), colonia Acacias, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos diez (03310), con razón social [REDACTED]

[REDACTED] atento a los siguientes:-----

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

2.- En fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/76/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días diecinueve, veinte y veintiuno de abril del dos mil veintiuno para su ejecución, misma que fue realizada el veintiuno de abril de dos mil veintiuno por la servidora pública Aline Rojas Sánchez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

3.- Con fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos 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 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/76/2021

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, 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 con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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 todas y cada una de 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 a



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/76/2021

momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE TAPIALES METALICOS QUE RODEAN TODA LA PERIFERIA DEL INMUEBLE. SOBRE AVENIDA COYOACÁN SE OBSERVA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CON LOS SIGUIENTES DATOS: MANIFESTACIÓN TIPO "C". NO. FBJ-0291-18, USO HABITACIONAL MIXTO, DOMICILIO AV. COYOACAN 1849, ACACIAS, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, C.P. 03240. SUPERFICIE 2,738.46 M2, DRO-1906 MARIO NECOECHEA PÉREZ, VIGENCIA 14 /SEPTIEMBRE /2021. AL INTERIOR SE OBSERVA UN PREDIO EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DONDE SL MOMENTO NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN ALGUNA. AL MOMENTO SE ADVIERTEN 34 TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS DE EXCAVACIÓN CON GRÚA EXCAVADORA MODELO LIEBER, SE ADVIERTE EL USO DE UNA RETROEXCAVADORA Y OTRA MÁS ESTACIONADA. SE OBSERVAN TRABAJOS DEL PROCESO DE CIMENTACIÓN Y ARMADO DE LA ESTRUCTURA DEL MURO MILÁN CON VARILLA. RESPECTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN DESAHOGO LO SIGUIENTE: 1) SE OBSERVAN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN Y ARMADO DE MURO MILÁN ; 2, 3, 4) AL MOMENTO NO SE OBSERVA EDIFICACIÓN ALGUNA, 5) A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 2647.31 (DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS), B) NO ES POSIBLE DETERMINAR, C) ÁREA LIBRE DE 2647.31 (DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS), D) NO SE OBSERVA DESPLANTE ALGUNO, E) NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN ALGUNA, F) NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN ALGUNA, G, I) NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN ALGUNA, H) NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN ALGUNA, J) NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN ALGUNA. 6) SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE AVENIDA COYOACÁN Y AMORES, Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES DE TRES PUNTO TREINTA (3.30) METROS LINEALES TOMADO DE LA ESQUINA DE LOS TAPIALES LOCALIZADOS EN LA ESQUINA AL LÍMITE DÓNDE TERMINA LA BANQUETA. 7) SOBRE CALLE AMORES ES DE (3.65) TRES PUNTO SESENTA Y CINCO METROS LINEALES , Y DE AVENIDA COYOACÁN ES DE (3.52) TRES PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS LINEALES. AL COMIENZO DE LA PRESENTE SE LE INDICA SU DERECHO A NOMBRAR DOS TESTIGOS PRESENCIALES, EL OBJETIVO DE LA FILMACIÓN Y DE NUESTRA PRESENCIA. SE ENTREGA EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, observó en el domicilio visitado un predio en proceso de construcción, donde al momento no se advierte construcción alguna, al momento se observan treinta y cuatro (34) trabajadores realizando trabajos de excavación con grúa excavadora, se observan trabajos en proceso de cimentación, armado de la estructura del muro Milán con varilla, en las superficies siguientes: total del predio dos mil seiscientos cuarenta y siete punto treinta y uno metros cuadrados (2647.31 m²), no se observa desplante, área libre dos mil seiscientos cuarenta y siete punto treinta y uno metros cuadrados (2647.31 m²), no se observa construcción alguna, las cuales determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM150.

Asimismo asentó, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, que durante el desarrollo de la misma fue exhibida:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO: 51427-151CAJU18; CON DOMICILIO: AV. COYOACAN (EJE 3 PONIENTE), SAN LORENZO Y AV, DIVISIÓN DEL NORTE, NO. 1849, 1009, 1948; COLONIA ACACIAS, DEL VALLE SUR, PORTALES SUR; DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ; CÓDIGO POSTAL: 03240, 03100, 03300. ZONIFICACIÓN: H/3/30/B; SIGNADO POR: P.T MARIA REINA PALOMARES RESENDIZ CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. CON SELLO DEL 2018 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEJINTE. CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 0552; SIGNADO POR EL DOCTOR EMILIO SORDO ZABAY DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO; PARA RL DOMICILIO DE AV. COYOACAN (EJE 3 PONIENTE), COLONIA ACACIAS, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 1849.

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:-----

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/76/2021

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.

Ahora bien respecto del Certificado de Zonificación folio 51427-151CAJU18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha de expedición seis de septiembre de dos mil dieciocho, es de señalar que en términos del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su emisión contaba con vigencia de un año contando a partir del día siguiente de su expedición, esto fue al siete de septiembre de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación administrativa, por lo que dejó de surtir sus efectos jurídicos y por ende, no resulta ser válido, idóneo ni suficiente para acreditar e cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación administrativa.

Respecto de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 0552 de fecha once de agosto de dos mil veinte, exhibida durante el desarrollo de la visita de verificación, es importante manifestar, que ésta no resulta idónea para el efecto de determinar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento, toda vez que por si misma solo hace constar la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía publica en uso y el número oficial.

II. En ese orden de ideas, derivado de que el personal especializado en funciones de verificación, asentó en el acta de visita que al momento de la diligencia administrativa se llevan a cabo trabajos de excavación y cimentación, así como que no se observó edificación alguna; por lo tanto no se constató que se lleve a cabo la ejecución de alguna intervención o la realización de una actividad regulada en las materias competencia de este Instituto; ya que en materia de Desarrollo Urbano a esta entidad le corresponde verificar el cumplimiento o incumplimiento del máximo potencial aplicable a un inmueble, es decir: la zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos de conformidad con 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, Programa Delegacional y Parciales aplicables.

Respecto del cumplimiento de lo solicitado en el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, consistente en el número de niveles permitidos y superficie máxima de construcción, esta autoridad no emitirá pronunciamiento, toda vez que de acuerdo a lo observado por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo se encontraba en proceso de excavación, por lo que derivado del avance de la obra, no existe cuerpo constructivo en el inmueble materia del presente procedimiento.

No obstante, se **CONMINA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que respete el número de niveles, viviendas, y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, de conformidad con la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/76/2021

para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus 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. -----

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-----

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 en el ejercicio de sus 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 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/76/2021

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 titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, [REDACTED]

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró
LIC. ARMANDO TORRES JUAREZ.

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.

Supervisó
Lic. JESÚS DANIEL VAZQUEZ GUERRERO