



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019**

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Uxmal, número setecientos cinco (705), colonia Letrán Valle, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos cincuenta (03650), Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/835/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Nadia Cortes Villalva, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, por el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, consistentes en presentar original o copia certificada de los documentos en donde se acredite la relación o vínculo que guarda con el inmueble objeto del presente procedimiento, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- 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. -----

4.- En fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de partes de este instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual atendió el acuerdo de prevención de fecha veintiuno de enero dos mil veinte, recayéndole proveído de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, teniéndole por acreditada su personalidad y por el cual se tuvo por desahogada en tiempo la prevención realizada por esta autoridad, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019

5.- Con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] desahogándose las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución-----

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 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 incurridos 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, 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, 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, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, 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 procedimiento 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 en cita.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, 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 todas y cada una de las constancias y pruebas 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019

I.- Se procede al analisis 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, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:-----

CONSTITUCIÓN Y CIRCUNSTANCIAS:-----

Constituido pláramente en el domicilio señalado en Orden de Visita de Verificación, siendo este correcto por corroborarlo en placa por el C. [REDACTED] de la dirección el motivo [REDACTED] a quien explico nos brinda el acceso y facilidades para realizar la diligencia. Hago constar se trata de un inmueble de planta baja y dos niveles superiores con acceso peatonal y vehicular de herrería color blanco, dicho inmueble es preexistente y se realizan trabajos de remodelación consistentes en cambio de piso, repellado, instalación eléctrica y sanitaria, se observa material, herramientas y personas laborando en las actividades antes descritas. Con respecto al acceso de la Orden describe lo siguiente: 1. El acceso hacia el interior del inmueble, se trata de un inmueble donde se realizan trabajos de remodelación, dicho inmueble preexistente. 2. No cuenta con niveles por debajo de nivel de banquetas; 3. Cuenta con tres niveles sobre nivel de banquetas; 4. Se trata de una vivienda; 5. Las superficies siguientes: a) Del predio es de 292 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y dos metros cuadrados), medidos a partir del inicio de la superficie de construcción son 295.0 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y cinco metros cuadrados), c) la superficie de área libre 174 m<sup>2</sup> (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), d) la superficie de desplante es de 118.0 m<sup>2</sup> (ciento dieciocho metros cuadrados), e) la altura de entre pisos es de 2.60 (dos punto seis), f) la altura del inmueble es de 7.80 m (siete punto ochenta), h. No cuenta con nivel medio de banquetas; 6. Las entre calles son Pilares y Chicken Stza; siendo Pilares la más proxima a 20 metros; 7. las dimensiones del frente son de 9.70 m (nueve punto setenta) y una distancia de 3.50 a la vialidad.

Folio: OV/CDU/835/20

De lo antes citado, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia medularmente observó un inmueble preexistente constituido de planta baja y dos niveles superiores, con acceso vehicular y peatonal de herrería color blanco; advirtiendo que se realizaban trabajos de remodelación consistentes en cambio de piso, repellado, instalación eléctrica y sanitaria, así como material, herramientas y personas laborando; lo anterior en las superficies siguientes: predio 292 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y dos metros cuadrados), construcción 295 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y cinco metros cuadrados), área libre 174 m<sup>2</sup> (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), desplante 118 m<sup>2</sup> (ciento dieciocho metros cuadrados), altura de entrepisos 2.60 m (dos punto sesenta metros lineales), altura del inmueble 7.80 m (siete punto ochenta metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro laser digital marca Bosh GLM150.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019**

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no fue exhibida documentación alguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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, argumento 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.- En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones presentado por la persona visitada, del cual se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la interesada refiere que las actividades observadas se encuentran legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, por lo que no existen alegatos que valorar.-----

Acto seguido, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación con el objeto del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Copia de fotografía del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve, folio 27265-151CEJA19D, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que al inmueble ubicado en Uxmal, número setecientos cinco (705), colonia Letrán Valle, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos cincuenta (03650), Ciudad de México, de conformidad con el



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019**

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, le aplica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad B).-----

2. Copia simple del aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio 4598, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende la manifestación bajo protesta de decir verdad del promovente, de la descripción de los trabajos a realizar en el inmueble de mérito, consistentes en: cambio de cocina y tubería, cambios de muebles de baño, cocina, closets, puertas, colocación de piso pasta, puertas de recamaras y baños con uso de tapial en menos de medio metro sin afectar elementos estructurales.-----
3. Copia de fotografía de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1295, emitida por la demarcación territorial Benito Juárez en fecha veintinueve de julio de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que desprende que el inmueble visitado se localiza en calle Uxmal, número oficial asignado setecientos cinco (705), colonia Letran Valle, demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto de hechos observados por el personal especializado en funciones de verificación mediante el acta de visita de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, en la que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, hizo constar que al momento de la visita administrativa no observó que se lleve a cabo la ejecución de alguna intervención o actividad regulada en las materias competencia de este Instituto, toda vez que únicamente se realizaban trabajos de remodelación consistentes en cambio de piso, repellado, instalación eléctrica y sanitaria, mismos que se encuentran dentro del supuesto del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; por lo que bajo el principio de buena fe que rige el actuar de esta autoridad, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se toma en cuenta el trámite del aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio 4598 con fecha de inicio del veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve y terminación el veintiséis de febrero de dos mil veinte, en el cual de igual forma se encuentran considerados los trabajos de remodelación anteriormente señalados, en consecuencia esta autoridad administrativa no emitirá pronunciamiento alguno al respecto.-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, que para el caso de realizar alguna actividad o intervención, la ejerza en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal.-----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, 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 ubicado en Uxmal, número setecientos cinco (705), colonia Letrán Valle, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos cincuenta (03650), Ciudad de México, y en su caso



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019**

sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

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 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 el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/835/2019

-----  
**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. EDUARDO ALLEGAS HERNÁNDEZ

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO