



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2021**

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 Segundo Callejón Las Flores número tres (03), Barrio San Cristóbal, Alcaldía Xochimilco, código postal dieciséis mil ochenta (16080), Ciudad de México, identificado por fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: -----

-----  
**RESULTANDOS**  
-----

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 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 once de junio 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/148/2021**, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días once, catorce y quince de junio del dos mil veintiuno, para la práctica de la diligencia; misma que fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval 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 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/148/2021

-----  
-----  
-----**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 Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 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 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 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 al persona especializada en funciones de verificación adscrita a



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2021

este Instituto, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó 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:

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL CUAL SEÑALA SEGUNDO CALLEJON LAS FLORES NUMERO 03 BARRIO SAN CRISTOBAL ALCALDIA XOCHIMILCO CÓDIGO POSTAL 16080 DE ESTA CIUDAD EL CUAL CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL MARCADO CON EL NUMERO 3 ASI COMO EN FACHADA Y EN CALLE SE ADVIERTEN PLACAS OFICIALES, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON UN AREA LIBRE, AL INTERIOR SE ADVIERTEN HABITACIONES CON MENAJE DE CASA HABITACION COMO SALA, COMEDOR, ALACENA, ASI COMO PARA HABITACIONES CON DORMITORIO, NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD ALGUNA MAS QUE EL USO HABITACIONAL; CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA HABITACIÓN; 2. EL NUMERO DE NIVELES ES DE DOS (2) SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 3. LAS MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE OCHENTA Y DOS(82) METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE CIENTO CINCUENTA (150) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE DE SEIS(6) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE SETENTA Y OCHO(78) METROS CUADRADOS, E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO (5) METRO F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CIENTO CINCUENTA (150) METROS CUADRADOS. G) LA ALTURA ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO CINCO (2.5)METRO, 4. LAS ENTRE CALLES EN DONDE UBICA ES CALLE LAS FLORES Y CANAL DE AGUA, A UNA DISTANCIA DE VEINTE (20) METROS DE CALLE LAS FLORES, 5. LAS DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE VEINTE (20) METROS, 6. NO SE ADVIERTE NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE (EXCAVACION Y/O TRABAJOS DE DEMOLICION Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACION Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN), CON RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS A.,B.,C.,D. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido en planta baja y un nivel con un área libre, al interior se advierten habitaciones con menaje de casa habitación como sala, comedor, alacena, así como habitaciones con dormitorio, sin advertir actividad alguna más que el uso habitacional, asimismo, asentó que no se observa ningún tipo de intervención ejecutada en el inmueble, tales como excavación y/o trabajos de demolición y/o construcción y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, que no le fue exhibida documentación 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, 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.*-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2021**

II.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, así como de las constancias que integran el expediente en que se actúa.-----

En ese orden de ideas, derivado de que al momento de la visita de verificación no se advirtió ningún uso diverso al habitacional, así como tampoco alguna intervención en el inmueble visitado consistentes en excavación y/o trabajos de demolición y/o construcción y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación, esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble objeto del presente procedimiento, que para el caso de realizar alguna actividad o cualquier intervención deberá respetar la zonificación aplicable, así como contar con las autorizaciones correspondientes por encontrarse ubicado dentro de un área de conservación patrimonial.-----

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 Segundo Callejón Las Flores número tres (03), Barrio San Cristóbal, Alcaldía Xochimilco, código postal dieciséis mil ochenta (16080), Ciudad de México, y en su caso 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. -----

Atendiendo a lo anterior, esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al análisis de las restantes observaciones asentadas en el texto del acta de visita de verificación, pues su resultado en nada cambiaría 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.-----

**Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----**

**I. La resolución definitiva que se emita."-----**

Por lo que se resuelve en los siguientes términos: -----

**RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2021

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 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.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] el ubicado en [redacted] número [redacted] Alcaldía [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México, identificado por fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

**SEXTO.-** 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. -----

**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. -----

SUPERVISÓ  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

REVISÓ  
Lic. JESÚS DANIEL VAZQUEZ GUERRERO