



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/231/2022**

En la Ciudad de México, a quince de junio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ocoapan, manzana 13 (trece), lote 25 (veinticinco), colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04369 (cuatro mil trescientos sesenta y nueve), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 44 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:---

**RESULTANDOS**

1.- El día veintinueve de abril de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día treinta del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1503/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha trece de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] al cual le recayó acuerdo del dieciséis del mismo mes y año, mediante el cual se le reconoció su personalidad como interesado en el presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día primero de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado en este asunto por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, teniéndose por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/231/2022**

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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional para la ahora Alcaldía Coyoacán, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, 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 en cita.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

**I.-** Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA, SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES ASENTADAS EN LA ORDEN SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. ADVIERTO UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR AMARILLO, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON ACCESOS METÁLICOS VEHICULARES COLOR BLANCO. AL INTERIOR DEL MISMO OBSERVO UN USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN SU TOTALIDAD, CON ÁREAS, MENAJE Y MOBILIARIO PROPIO DE CASA HABITACIÓN. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA (MISMA QUE SE DESPLANTA A +1.30MTS SOBRE NIVEL DE BANQUETA), PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, TODOS PREEXISTENTES. EN EL SEGUNDO NIVEL OBSERVO ACABADOS EN MUROS Y TECHOS CON CARACTERÍSTICAS RECIENTES; NO OBSTANTE, AL MOMENTO NO ADVIERTO LA EJECUCIÓN DE NINGÚN TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACION. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVAMENTE. 3. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 3 (TRES), PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. 4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS. UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR. 5. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. 312.0M2 (TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS) 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 111.0M2 (CIENTO ONCE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE DOCUMENTO IDÓNEO (CERTIFICADO DE USO DE SUELO) C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE. NO SE OBSERVA D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. 111.0M2 (CIENTO ONCE METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 10.50MTS (DIEZ PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 312.0M2 (TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS. EN PLANTA BAJA: 5.50MTS (CINCO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES). NO OMITO MENCIONAR QUE EL DESPLANTE DE LA PB SE OBSERVA A +1.30MTS SOBRE NIVEL DE BANQUETA. LOS NIVELES SUPERIORES: 2.40MTS (DOS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) 7. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA. ENTRE TEJAMANIL Y AMATL SIENDO ESTA LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A 10.0MTS (DIEZ METROS LINEALES) 8. METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD. 9.0MTS (NUEVE METROS LINEALES) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B REFERENTES A DOCUMENTALES NO SE EXHIBEN AL MOMENTO 6.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/231/2022**

De lo anterior se desprende de manera medular, que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó un inmueble con fachada color amarillo, accesos metálicos vehiculares color blanco, constituido por 3 (tres) niveles, la planta baja se desplanta a 1.30 m (uno punto treinta) metros lineales sobre nivel de banquetta, (todos preexistentes), al interior advirtió áreas, menaje y mobiliario propio de casa habitación, en el segundo nivel acabados en muros y techos con características recientes, en el que se desarrolla exclusivamente el uso habitacional unifamiliar en la totalidad del predio, con las superficies siguientes: total del predio 111.00 m<sup>2</sup> (ciento once metros cuadrados), máxima de construcción contada a partir del nivel de banquetta 312.00 m<sup>2</sup> (trescientos doce metros cuadrados), desplante 111.00 m<sup>2</sup> (ciento once metros cuadrados), altura 10.50 (diez punto cincuenta metros lineales), no cuenta con área libre, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

**NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.**

Al respecto, durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada 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, se presumen validos de conformidad con 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

*Novena Época  
Registro: 169497  
Instancio: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junia de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392*

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperia, 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 si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertas 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 lo sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídico".*

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha trece de mayo de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte medularmente lo siguiente:

*"[...] me permito informarle que lo única que se realizó en el domicilio antes mencionado fueron acabados debido a que en la pared exterior se trasminaba el agua por una grieta y salo se realizó un nuevo aplando; no omito señalar que se dio avisa en la alcaldía de Coyoacán de las trabajos que se realizarían mismos que"*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/231/2022**

*me mencionaran que lo manejara como un art. 62 para reparación y mejora en casa habitación(SE INFORMA QUE LOS TRABAJOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LOS SUPUESTOS QUE ESTABLECE EL ARTICULO 62, NO REQUIEREN MANIFESTACION NI LICENCIA DE CONSTRUCCION ESPECIAL, ANTE ESTA DIRECCION EJECUTIVA [...]” (Sic).*

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] aduce que en el inmueble verificado realizó trabajos de acabados, ya que se trasminaba el agua, los cuales se encuentran dentro de los supuestos que establece el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Considerando que no fueron ofrecidas pruebas por el promovente y que con fecha primero de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo el desahogo de la Audiencia de Ley, en la cual se hizo constar que no fue admitida prueba alguna, y siendo que al momento de la visita de verificación no fueron exhibidos a la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto la documentación a que hace referencia el objeto y alcance de la orden de visita, no existen medios probatorios que valorar.

**III.-** Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha primero de junio de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] autorizado del ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz señaló lo siguiente:

*“[...] ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día trece de mayo de dos mil veintidós, asimismo señalo como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicada en calle Ocoapan manzana 13 (trece), Lote 25 (veinticinco), Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, código postal 04369 (cuatro mil trescientos sesenta y nueve), Ciudad de México [...]” (sic).*

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, el cual se tuvo por autorizado en la citada audiencia de ley, asimismo ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha trece de mayo de dos mil veintidós.

**IV.-** En consecuencia se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha treinta de abril de dos mil veintidós.

Al respecto, observó un inmueble con fachada color amarillo, accesos metálicos vehiculares color blanco, constituido por 3 (tres) niveles, la planta baja se desplanta a 1.30 m (uno punto treinta) metros lineales sobre nivel de banqueteta, (todos preexistentes), al interior advirtió áreas, menaje y mobiliario propio de casa habitación, en el segundo nivel acabados en muros y techos con características recientes, en el que se desarrolla exclusivamente el uso habitacional unifamiliar en la totalidad del predio, con las superficies siguientes: total del predio 111.00 m<sup>2</sup> (ciento once metros cuadrados), máxima de construcción contada a partir del nivel de banqueteta 312.00 m<sup>2</sup> (trescientos doce metros cuadrados), desplante 111.00 m<sup>2</sup> (ciento once metros cuadrados), altura 10.50 (diez punto cincuenta metros lineales).

En este sentido, y toda vez que la persona Especializada en Funciones de Verificación advirtió que en el inmueble verificado se desarrolla exclusivamente el uso habitacional unifamiliar en la totalidad del predio, sin observar que se llevaran a cabo intervenciones de obra al momento de la visita, y que si bien refiere acabados en muros y techos con características recientes no precisa el tipo de trabajos o intervenciones realizadas; por lo que esta autoridad no cuenta con elementos suficientes para calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, cuyo propósito es comprobar



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/231/2022**

que en el inmueble visitado se cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las manifestaciones realizadas por el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicando 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 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 presente 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.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/231/2022

[Redacted], Ciudad de México.

**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.-** CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. Ana Rodríguez Robles

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Suplen:  
Lic. Ana Julieta Rivero Cruz