

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Lago Mayor número treinta (30), colonia Los Manzanos, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil cuatrocientos sesenta (11460), Ciudad de México; 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 público 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 y veintitrés de julio 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 veintinueve de agosto de dos mil veintiuno.-----

2.- En fecha once de agosto de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/226/2021, 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, doce y trece del mismo mes y año para la ejecución de la misma, la cual fue realizada el día trece de agosto de dos mil veintiuno, por el funcionario público Juan Luis Ortiz Morales, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

3.- En atención a la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación (ahora considerada pandemia), del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó, además de los señalados en el resultando número uno de la presente resolución, diversos acuerdos entre los que destacan los divulgados los días veintisiete de agosto y diez de septiembre del 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 treinta de agosto 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.- Con fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser representante legal de la sociedad denominada [REDACTED] que adujo ser titular del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021**

acuerdo de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5- El día cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo 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, teniéndose por formulados alegatos de forma escrita 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 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; al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación 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 Administrativo de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

**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 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: -----

"PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN LAGO MAYOR NÚMERO 30, COLONIA LOS MANZANOS, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11460 EN LA CIUDAD DE MÉXICO, PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO DEL DIA 12 DE AGOSTO DEL 2021, ENTIENDO LA DILIGENCIA CON EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO RESPONSABLE DEL INMUEBLE Y CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICÓ PLENAMENTE LA NATURALEZA Y MOTIVO DE LA DILIGENCIA QUIEN DESIGNA DOS TESTIGOS QUIENES NOS ACOMPAÑAN EN TODO MOMENTO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE OBSERVA QUE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES OBRA NUEVA COMPLETAMENTE CONCLUIDA CON UN CIENTO POR CIENTO DE AVANCE DE OBRA Y EN ETAPA DE LIMPIEZA Y TREINTA Y SEIS UNIDADES PRIVATIVAS DE LAS CUALES CUATRO SE OBSERVAN YA HABITADAS.2.- A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (698 M2)B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE (3,226 M2) TRES MIL DOSCIENTOS VENTISEIS METROS CUADRADOS.C) EL ÁREA LIBRE ES DE (173.98 M2) CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.D) SUPERFICIE DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO ES DE (1,132 M2) UN MIL CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS.E) TREINTA Y SEIS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.3.- EL APROVECHAMIENTO AL MOMENTO DE CADA UNO DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS ES DE OBRA NUEVA COMPLETAMENTE TERMINADA EN ETAPA DE LIMPIEZA CON CUATRO DE TREINTA Y SEIS UNIDADES PRIVATIVAS YA HABITADAS.4.- AL FRENTE DEL INMUEBLE SE OBSERVAN UNUMERO CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MÁS QUE SE COMUNICA DE MANERA VERTICAL POR UN CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADORES, EN LA PARTE POSTERIOR TRAS UN VACIO QUE VA DE COLINDANCIA A COLINDANCIA SE OBSERVA UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MÁS QUE SE COMUNICA HORIZONTALMENTE POR OTRO CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADORES, POR ÚLTIMO UN SEGUNDO VACIO EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO QUE VA DE COLINDANCIA A COLINDANCIA.5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTE POR CUERPO CONSTRUCTIVO:A) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FRENTE DEL PREDIO ES DE UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS (1,252.4 M2) POR ENCIMA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA Y EL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO MIDE OCHOCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (841.6 M2) CABE SEÑALAR QUE EL SOTANO Y SEMISOTANO OCUPAN TODO EL INMUEBLE Y MIDEN UN MIL CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,132 M2).B) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FRENTE DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS TRECE PUNTO OCHO METROS CUADRADOS (313.8M2) Y DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS DIEZ PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS (210.4 M2).C) AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS TIENEN SOTANO, SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MÁS. D) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FRENTE DEL PREDIO ES DE UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS (1,252.4 M2) POR ENCIMA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA Y EL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO MIDE OCHOCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (841.6 M2)E) EL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FRENTE DEL PREDIO TIENE VEINTE (20) VIVIENDAS Y EL CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO TIENE DIECISÉIS (16) VIVIENDAS.F) NO ES POSIBLE MEDIR TODAS LAS UNIDADES PRIVATIVAS YA QUE CUATRO DE ELLAS YA ESTAN HABITADAS Y DIEZ MÁS YA ENTREGADAS MANIFESTANDOME EL VISITADO NO TENER POSESION NI ACCESO A ELLAS AL MOMENTO DE LA VISITA.G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS EN TODO EL INMUEBLE ES DE DOS PUNTO SETENTA Y SEIS METROS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

LINEALES 2.76 ML. Y DOS SESENTA METROS LINEALES (2.60 ML) PARA UN TOTAL DE CATORCE (14) METROS LINEALES DE BANQUETA A ÚLTIMA LOSA.H) EL INMUEBLE CUENTA CON SÓTANO Y SEMISOTANO.I) EL INMUEBLE TIENE UN SEMISOTANO CON ALTURA DE UNO PUNTO CINCO METROS LINEALES CON RESPECTO AL NIVEL DE BANQUETA.J) LA SUPERFICIE POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA QUE CORRESPONDEN A SÓTANO Y SEMISOTANO Y OCUPAN TODO EL INMUEBLE Y MIDEN UN MIL CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,132 M<sup>2</sup>).K) EL INMUEBLE TIENE UN SEMISOTANO CON ALTURA DE UNO PUNTO CINCO METROS LINEALES CON RESPECTO AL NIVEL MEDIO DE BANQUETA.6.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAGO GARDA Y MARINA NACIONAL.7.- EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE CATORCE PUNTO VENTIUNO (14.21 ML)8.- EL INMUEBLE COLINDA AL NORTE CON UN INMUEBLE DE USO HABITACIONAL DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y AL SUR CON UNA NAVE INDUSTRIAL DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL.CON RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN EXHIBEN LOS DOCUMENTOS AY BY SON DESCRITOS EN APARTADO CORRESPONDIENTE..." (SIC).

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa advirtió lo siguiente: -----

1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble	obra nueva completamente concluida con un cien por ciento de avance de obra y en etapa de limpieza y treinta y seis unidades privativas de las cuales cuatro se observan habitadas	
2.- Las mediciones siguientes:		
a) Superficie total del predio	seiscientos noventa y ocho metros cuadrados (698.00 m <sup>2</sup> )	
b) Superficie máxima de construcción	tres mil doscientos veintiséis metros cuadrados (3,226.00 m <sup>2</sup> )	
c) Superficie total de área libre	ciento setenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados (173.98 m <sup>2</sup> )	
d) Superficie destinada para el estacionamiento	mil ciento treinta y dos metros cuadrados (1,132.00 m <sup>2</sup> )	
e) Número de cajones de estacionamiento	treinta y seis (36) cajones de estacionamiento	
3.- Describa el aprovechamiento de cada uno de los cuerpos constructivos observados	obra nueva completamente terminada en etapa de limpieza con treinta y seis (36) unidades privativas (cuatro (4) ya habitadas)	
4.- Especifique la ubicación de cada cuerpo constructivo dentro del predio	al frente del inmueble se observan un cuerpo constructivo de planta baja y tres niveles y en la parte posterior se observa un segundo cuerpo constructivo de planta baja y tres niveles	
6.- Las mediciones siguientes por cuerpo constructivo:		
	cuerpo constructivo al frente del predio	cuerpo constructivo al fondo del predio
a) Superficie de construcción	mil doscientos cincuenta y dos punto cuatro metros cuadrados (1,252.4 m <sup>2</sup> )	ochocientos cuarenta y uno punto seis metros cuadrados (841.6 m <sup>2</sup> )
b) Superficie de desplante.	trescientos trece punto ocho metros cuadrados (313.8 m <sup>2</sup> )	doscientos diez punto cuatro metros cuadrados (210.4 m <sup>2</sup> ).
c) Número de niveles sobre el nivel de banqueta	sótano, semisótano, planta baja y tres niveles más	sótano, semisótano, planta baja y tres niveles más
d) Superficie construida a partir del nivel de banqueta	mil doscientos cincuenta y dos punto cuatro metros cuadrados (1,252.4 m <sup>2</sup> )	ochocientos cuarenta y uno punto seis metros cuadrados (841.6 m <sup>2</sup> )
e) Número de Viviendas	veinte (20) viviendas	dieciséis (16) viviendas
f) Superficie de las Viviendas	no es posible medir	
g) Altura de entrepisos	dos punto setenta y seis metros lineales (2.76 m) y dos punto sesenta metros lineales (2.60 m)	
h) El número de sótanos observados en el predio	sótano y semisótano	
i) Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta	un semisótano con altura de uno punto cinco metros lineales (1.5 m)	
j) Superficie construida bajo nivel de banqueta	mil ciento treinta y dos metros cuadrados (1,132.00 m <sup>2</sup> )	
k) Si cuenta con nivel medio de banqueta, señale cuál es su altura.	un semisótano con altura de uno punto cinco metros lineales (1.5 m)	

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron los instrumentos siguientes: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO AL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, COPIA CERTIFICADA PASADA BAJO FE DEL NOTARIO NÚMERO 86 DEL DISTRITO FEDERAL CON FOLIO DEL DOCUMENTO ORIGINAL 20929-151HEJE18 Y FECHA DE EXPEDICIÓN DE 18 DE ABRIL DEL 2018 PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LAGO MAYOR NÚMERO 30 COLONIA ANAHUAC, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO CON CUENTA PREDIAL 031-047-15-000-3 Y LE APLICA HC/40/20/Z.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE 2 AÑOS, FOLIO 153/2018 CON SELLO DE RECEPCIÓN DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL DEÑ 14 DE FEBRERO DEL 2018.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

SELLO DE ENTREGADO DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL DEL 5 DE MARZO DEL 2018  
PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA.... (SIC).

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 353	185 de
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.*

Tocante a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, es de señalar que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona moral visitada en la oficialía de partes de este Instituto, el veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada; escrutinio del cual se desprende 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; 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, las mismas se analizarán 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 que la interesada presentó alegatos por escrito, de cuyo análisis se advierte que el promovente medularmente reiteró lo manifestado en su escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden, razón por la cual esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.

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 y después de un análisis exhaustivo de las pruebas ofrecidas y admitidas, esta autoridad procede a la valoración y reconocimiento del alcance probatorio de las que factiblemente guardan relación con el objeto de la orden de visita, así como con los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, las cuales son las subsecuentes:

1. Copia certificada por notario del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RMC-B-146-2018 y número de registro RMH B 146 18, con



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021**

fecha de expedición veinte de septiembre de dos mil dieciocho, y vigencia veinte de septiembre dos mil veintiuno, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte la manifestación bajo protesta de decir verdad, mediante la cual se dio aviso a la entonces Delegación Miguel Hidalgo de las características de la obra nueva a realizar en el inmueble materia del presente procedimiento, con la zonificación **HC/4/20/Z**.

2. Copia certificada por notario de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 153/2018, de fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se desprende que la entonces delegación Miguel Hidalgo expidió constancia de número oficial y alineamiento al inmueble ubicado en calle Lago Mayor, colonia Los Manzanos, demarcación territorial Miguel Hidalgo, número oficial asignado treinta (30), cuenta catastral **031-047-15-000**, documental con la que se corrobora el domicilio del inmueble que nos ocupa.
3. Copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20929-151HEJE18, expedido en fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte que fue expedido para el inmueble ubicado en Lago Mayor numero treinta (30), colonia **Anáhuac**, código postal once mil trescientos veinte (**11320**), demarcación territorial Miguel Hidalgo, cuenta predial **031-047-15-000-3**, resultando evidente que se trata de una colonia y código postal diversos a los señalados en la orden de visita de verificación administrativa.

No obstante lo anterior, de las copias certificadas por notario de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 153/2018, de fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciocho y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RMC-B-146-2018 y número de registro RMH B 146 18, con fecha de expedición veinte de septiembre de dos mil dieciocho, se desprende que ambas fueron solicitadas y autorizadas para el predio ubicado en Lago Mayor, número treinta (30), colonia **Los Manzanos**, demarcación territorial Miguel Hidalgo, cuenta catastral **031-047-15-000**, resultando evidente que la cuenta catastral en ellas contenida, es coincidente con la señalada en el Certificado que nos ocupa, por lo que en cumplimiento al principio de buena fe que rige el actuar de este Instituto, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, es de concluir que existe identidad entre el domicilio para el que fue expedido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20929-151HEJE18 y el domicilio al que fue dirigida la orden de visita de verificación administrativa y por tanto es procedente tomarlo en cuenta para efectos del presente procedimiento.

En este sentido, es de señalar que con fundamento en el artículo 158 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, el Certificado en estudio tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de abril de dos mil diecinueve, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, esta autoridad advierte que la persona visitada acreditó haber ejercido el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

derecho conferido en el mismo, en términos del párrafo tercero del artículo antes citado, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RMC-B-146-2018 y número de registro RMH B 146 18, con fecha de expedición veinte de septiembre de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado que nos ocupa. -----

Por lo antes expuesto, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20929-151HEJE18, expedido en fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, se advierte lo siguiente: -----

*“...en concordancia a la Resolución dictada en sesión de veintisiete de abril del año dos mil diecisiete por el Cuarto Tribunal Colegio de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de Amparo en Revisión con número de toca R.A. 68/2017, del índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo 1389/2016, cuyos efectos son que en lo futuro y hasta en tanto esté vigente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "MIGUEL HIDALGO" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, no le es aplicable al quejoso. -----*

*En consecuencia al no subsistir normas legales que aplicar al predio de interés ubicado en la calle LAGO MAYOR NÚMERO 30, COLONIA ANÁHUAC, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para HC/4/20/Z (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS), se encuentra PERMITIDO, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Normas Generales de Ordenación, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos ellos ordenamientos vigentes del Distrito Federal, así como, demás ordenamientos aplicables en la materia. -----*

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20929-151HEJE18, se desprende que en concordancia a la Resolución dictada en sesión de veintisiete de abril del año dos mil diecisiete por el Cuarto Tribunal Colegio de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de Amparo en Revisión con número de toca R.A. 68/2017, del índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo 1389/2016, al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación HC/4/20/Z (comercio en planta baja, habitacional y servicios). -----

Ahora bien, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable, es de señalar que en la zonificación HC/4/20/Z el porcentaje mínimo de área libre que debe respetar es del veinte por ciento (20%) y en consecuencia tiene permitido un desplante del ochenta por ciento (80%). -----

En este sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es decir, la superficie de seiscientos noventa y ocho metros cuadrados (698.00 m<sup>2</sup>), en razón a los porcentajes antes referidos, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener ciento treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados (139.60 m<sup>2</sup>) de superficie mínima de área libre y quinientos cincuenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados (558.40 m<sup>2</sup>) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir ciento setenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados (173.98 m<sup>2</sup>) de área libre y quinientos veinticuatro punto veinte metros cuadrados (524.20 m<sup>2</sup>) de desplante. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021**

esta última obtenida de la suma del desplante del cuerpo constructivo advertido al frente del predio [trescientos trece punto ocho metros cuadrados (313.8 m<sup>2</sup>)] y el desplante del cuerpo constructivo observado al fondo del predio [doscientos diez punto cuatro metros cuadrados (210.4 m<sup>2</sup>)], razón por la cual se concluye que las superficies de área libre y desplante observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encontraban dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación **HC/4/20/Z** el inmueble visitado tiene permitidos cuatro (4) niveles de construcción y una superficie máxima desplante de quinientos cincuenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados (558.40 m<sup>2</sup>), por lo que de la operación aritmética efectuada al multiplicar dichos factores, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de dos mil doscientos treinta y tres punto sesenta metros cuadrados (2,233.60 m<sup>2</sup>), en este sentido y derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banquetta de dos mil noventa y cuatro metros cuadrados (2,094.00 m<sup>2</sup>), obtenida de la suma de la superficie construida a partir del nivel de banquetta del cuerpo constructivo al frente del predio [mil doscientos cincuenta y dos punto cuatro metros cuadrados (1,252.4 m<sup>2</sup>)] y la superficie construida a partir del nivel de banquetta del cuerpo constructivo al fondo del predio [ochocientos cuarenta y uno punto seis metros cuadrados (841.6 m<sup>2</sup>)], resultando evidente que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, se encontraba dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Por último, para de determinar si el inmueble visitado cumple con el número de niveles permitidos en la zonificación en la zonificación aplicable, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación **HC/4/20/Z** el inmueble visitado tiene permitidos cuatro (4) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo advertir dos cuerpos constructivos constituidos de planta baja y tres niveles, resulta evidente que los niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encontraban dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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 Lago Mayor número treinta (30), colonia Los Manzanos, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil cuatrocientos sesenta (11460), 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. -----

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 a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

*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 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. \_\_\_\_\_

**TERCERO.-** Por lo que hace al número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble materia del presente procedimiento, esta autoridad determina que la sociedad denominada [REDACTED] titular del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. \_\_\_\_\_

**CUARTO.-** Se deja 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 ubicado en Lago Mayor número treinta (30), colonia Los Manzanos, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil cuatrocientos sesenta (11460), Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas, para cuyos efectos, se ordena dar vista a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. \_\_\_\_\_

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. \_\_\_\_\_

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la sociedad denominada [REDACTED] titular del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [REDACTED] o por conducto de los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] y/o [REDACTED] o [REDACTED] y/o [REDACTED], en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. \_\_\_\_\_



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/226/2021

**SÉPTIMO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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. -----

**OCTAVO.-** 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. -----

**NOVENO.- 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

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

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

10/10

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS