**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/724/2019**

En la Ciudad de México, a diecinueve de febrero de dos mil veinte.----------

VISTOS los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Agustín González de Cossío, número 9 (nueve), colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03103 (tres mil ciento tres), en la Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5511/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:---

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

**1.-** En fecha veinte 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/724/2019, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año, por la servidora pública Elsa Zayde Vilchis Arana, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------

**2.-** El día cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, al cual le recayó acuerdo de fecha nueve del mismo mes y año, en el que se reconoció la personalidad del ciudadano [redacted], como copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted] también copropietarios del inmueble visitado, así mismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.----------

**3.-** Con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [redacted], autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.----------

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en términos de los siguientes:----------

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" 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 incurridos 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, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, 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, 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 todos y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos 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 jurídico.----------

---

**I.-** Se procede al analisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, asentó en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento, 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: ----------

Constituida en el domicilio indicado en la Orden de Visita y cerciorada de ser el correcto por así indicar los placas oficiales y previa corroboración del visitado quien lo da por cierto soy atendida por el C. [redacted] en su carácter de Responsable con quien me identifico y explico el motivo de mi presencia mismo quien me permite el acceso donde observo se trata de una obra nueva ya en etapa de acabados con fachada color magenta blanco y accesos metálicos vehicular y peatonal color negro. el inmueble se encuentra constituido en semisótano planta baja y tres niveles superiores; al interior se ubican 8 (ocho) departamentos aun sin habitar y al momento realizan trabajos de limpieza y pintura. Respecto del Objeto y alcance señalo lo siguiente: 1. El aprovechamiento observado al interior y del inmueble es de obra nueva en etapa de acabados. 2. El número de niveles de edificación bajo el nivel de banqueta es: cuenta con semisótano. 3. El número de niveles de edificación sobre nivel de banqueta: es de 4 (cuatro). 4. El número de viviendas es de 8 (ocho) departamentos. 5. Las mediciones siguientes: a) superficie del predio



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

Hoja: 3 De: 5 Expediente: INVEACDMX/OV/DU/724/2019 Folio: OVINVEACDMXDU/724/2019

400 m2 (cuatrocientos metros cuadrados). b) Superficie de construccion es de 1252 m2 (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados). c) Area libre es de 77 m2 (setenta y siete metros cuadrados). d) Superficie de desplante es de 313 m2 (trescientos trece metros cuadrados). e) Altura de entre paso es de 3 m (tres metros). f) Altura del inmueble es de 17m (diecisiete metros). g) Superficie construida sobre el nivel de banqueta es de 1252 m2 (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados). h) El nivel medio de banqueta es de 1.75m (uno punto setenta y cinco metros). 6.El inmueble se ubica entre las calles de Luz Saviñon y Division del Norte siendo esta la esquina mas próxima a 50m (cincuenta metros). 7. El frente del predio es de 15m (quince metros). Respecto de los incisos A. y B. no se exhibe documento alguno! Conste

---

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó al momento de la visita un inmueble en obra nueva en etapa de acabados, con fachada color negro con blanco, accesos vehicular y peatonal metálicos color negro, constituida por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con ocho departamentos sin habitar, con trabajos de limpieza y pintura, así mismo fueron precisadas las superficies siguientes: total del predio 400 $m^2$ (cuatrocientos metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel medio de banqueta 1,252 $m^2$ (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados), área libre 77 $m^2$ (setenta y siete metros cuadrados), desplante 313 $m^2$ (trescientos trece metros cuadrados) y altura 17 m (diecisiete metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro digital marca Bosch, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, 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.----------

---

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación requerida en la orden de visita, lo siguiente:----------

---

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento de la presente no se exhibe ninguno de los documentos indicados en la Orden de Visita. Conste

---

**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 cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [redacted] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que medularmente señaló lo siguiente:----------

---

*"[…]* ***PRETENSIÓN.***



Carolina 132, Colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

*Que por medio del presente escrito y atendiendo a la visita de verificación ejecutada que nos ocupa, pido que esta autoridad se autocontrole y haga cesar inmediatamente sus actos violatorios a nuestros derechos humanos y en su momento emitir una resolución sin que afecte a mi representados y/o al inmueble que nos ocupa.*

***OBSERVACIONES.***

***Observaciones respecto a la orden de visita:***

*Se ha enderezado una visita contra nuestra, sin respetar los derechos humanos de quienes somos visitados.*

*Dicha orden de visita de verificación es ilegal porque no cumple con los requisitos de procedibilidad, es genérica, además de ser infundada e inmotivada, por las siguientes consideraciones de hecho y derecho.*

- ***VISITA DE VERIFICACIÓN GENÉRICA** (…)*
- *No cumple con la **PROCEDIBILIDAD**. (…)*
- *La orden de visita de verificación posee indebida **FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN:** (…)*

*Como los hemos referidos en párrafos anteriores, adjuntamos **Manifestaciones y Registro de Construcción tipo "B" de fecha 29 de agosto de 2018, con número de folio FBJ-0215-18 y** Constancia de Alineamiento y número Oficial con folio 1424, de fecha 18 de junio de 2018 […]" (sic).*----------

---

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:----------

---

1) Copia certificada de la Licencia de Construcción Especial, folio FBJ-451-18, con sello de la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, toda vez que fue certificada por el Notario Héctor Manuel Cárdenas Villegas, titular de la notaria número 201 (doscientos uno) de la Ciudad de México, en la hizo constar que tuvo a la vista copia simple de dicho documento, del que se advierte el trámite correspondiente ante la entonces Delegación Benito Juárez, respecto de la demolición de una superficie de 433.15 $m^2$ (cuatrocientos treinta y tres punto quince metros cuadrados), en el inmueble ubicado en calle González de Cosió, número 9 (nueve), colonia Del Valle, código postal 03100 (tres mil cien), de la entonces Delegación Benito Juárez, cuenta catastral 040-010-05-000-9.----------

---

2) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34745-151LOMA18, con fecha de expedición de quince de junio de dos mil dieciocho, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle González de Cosió, número 9 (nueve), colonia Del Valle Norte, código postal 03100 (tres mil cien), de la entonces Delegación Benito Juárez, cuenta predial 040-010-05-000-9, es: **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media), 80 % de superficie de desplante y superficie máxima de construcción 1,292.80 $m^2$ (mil doscientos noventa y dos punto ochenta metros cuadrados).----------

---

3) Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0215-18, con sello de registrada por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, con registro RBJB-0215-18, 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 advierte las características específicas de la obra, a ejecutar en el inmueble ubicado en calle González de Cossio, número 9 (nueve), colonia Del Valle, de la entonces Delegación Benito Juárez, código postal 03100 (tres mil cien), cuenta



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

catastral 040-010-05-000-9.----------

---

**III.-** Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, el ciudadano [redacted], autorizado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:----------

---

*"[…] Solicito se anexe al expediente en que se actúa el escrito de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con folio 02563, mismo que contiene mis Alegatos, asimismo solicito la devolución de los documentos que fueron presentados en copia certificada con el escrito de observaciones de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve […]" (sic).*----------

---

En ese sentido, visto el contenido de su escrito de alegatos, se advierten las mismas manifestaciones que fueron realizadas en el escrito de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, el cual ya fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que se continua con el estudio del presente asunto.----------

---

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve.----------

---

En ese sentido, del escrito de observaciones se desprenden diversas manifestaciones vertidas en contra de la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de las cuales debe indicarse que dicha orden es considerada por esta autoridad como un acto consentido por parte del visitado, ello en virtud de que la misma no se impugnó por los medios establecidos por la ley, y las simples manifestaciones de inconformidad que hace valer el promovente respecto de la misma, no producen efectos ante esta autoridad tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto "reclamado", ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59, 60 y 61, los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, consecuentemente el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar la Orden y/o Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a un acto consentido, máxime que esta autoridad no tiene facultad para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y/o Acta de Visita de Verificación, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación "A", no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 25 apartado A BIS sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado. Sirviendo lo anterior el siguiente Criterio jurisprudencial:----------

---

*Tesis: VI.3o.C. J/60*
*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
*Novena Época*
*176608*
*Tribunales Colegiados de Circuito*
*Tomo XXII, Diciembre de 2005 Pag. 2365*
*Jurisprudencia (Común)*

***ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.***

*Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que*



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

*significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*
*Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.*
*Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.*
*Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.*
*Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.* ----------

---

Asimismo los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 25 apartado A BIS sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, anteriormente citados, que a la letra señalan:----------

---

***Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.***----------

---

*Artículo 59. El visitado afectado por los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que ponga fin al procedimiento de verificación podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.*----------

---

*Artículo 60. El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.*----------

---

*Artículo 61.- El recurso de inconformidad deberá presentarse ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o resolución, en términos de la Ley de Procedimiento.*----------

---

***Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado.***----------

---

*...*
*Artículo 25.- La Dirección General en el ejercicio de sus atribuciones, será auxiliada por las Coordinaciones: Jurídica y de Servicios Legales, de Verificación Administrativa, de Verificación al Transporte, de Substanciación de Procedimientos así como la Coordinación de Administración y Desarrollo Tecnológico, en la siguiente forma:*
*...*
*APARTADO A BIS. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos, lo siguiente:*----------

---

*I. Conocer, substanciar y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia del organismo;*----------

---

*II. Determinar los requerimientos que habrán de realizarse a autoridades o prevenciones a particulares dentro del procedimiento administrativo; así como ordenar todas las diligencias para mejor proveer necesarias para la calificación de las actas de visita;*----------

---



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

*III. Conocer, substanciar y resolver los recursos de inconformidad que se presenten en el ámbito de su competencia;----------*

*IV. Controlar, vigilar, aplicar, desarrollar, y en su caso determinar las sanciones y medidas de seguridad administrativas que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados;----------*

*V. Vigilar y controlar el cumplimiento de las resoluciones dictadas en la calificación de las actas de visita de verificación;----------*

*VI. Coordinar, conocer, substanciar y en su caso, resolver los procedimientos derivados de las visitas de verificación voluntarias;----------*

*VII. Requerir a las autoridades competentes copias simples o certificadas de cualquier documento o información que resulte necesaria para el ejercicio de sus atribuciones;----------*

*VIII. Certificar los documentos que obren en los expedientes de su unidad administrativa, y----------*

*IX. Proporcionar la información que le sea requerida para la atención de los requerimientos hechos al instituto por entes autónomos, autoridades administrativas y/o jurisdiccionales;----------*

*X. Informar a las Secretarias de: Movilidad y Seguridad Pública del Distrito Federal, del estado procesal de los vehículos que permanezcan en sus respectivos depósitos, a efecto de que dichas Secretarias estén en condiciones de determinar lo conducente respecto del resguardo de los vehículos con base en sus atribuciones legales;----------*

*XI. Las demás que le atribuya la Ley, este Estatuto y otros ordenamientos aplicables.-*

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el inmueble visitado objeto de la presente determinación al momento de la visita observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con ocho departamentos sin habitar, con trabajos de limpieza y pintura, así mismo fueron precisadas las superficies siguientes: total del predio 400 $m^2$ (cuatrocientos metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel medio de banqueta 1,252 $m^2$ (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados), área libre 77 $m^2$ (setenta y siete metros cuadrados), desplante 313 $m^2$ (trescientos trece metros cuadrados) y altura 17 m (diecisiete metros lineales).----------

Ahora bien, el ciudadano [redacted], copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34745-151LOMA18, con fecha de expedición de quince de junio de dos mil dieciocho, mismo que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el dieciséis de junio de dos mil diecinueve, por lo que dicho documento no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber obtenido el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0215-18, con sello de registro por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, con registro RBJB-0215-18, la cual se concatena con la copia certificada de la Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico, con sello de registrada por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, misma que obra en autos del presente procedimiento, documentales que hacen prueba plena acreditándose que el Registro de



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

Manifestación de Construcción antes citado, se tramitó durante la vigencia del Certificado de referencia y en consecuencia acreditó haber ejercido el derecho conferido.----------

---

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio Jurisprudencial:----------

---

*Época: Novena Época*
*Registro: 172557*
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*
*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
*Tomo XXV, Mayo de 2007*
*Materia(s): Civil*
*Tesis: I.3o.C. J/37*
*Página: 1759*

*COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.*
*Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*
*Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.*
*Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.*

*Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.*

*Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.*

*Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.*----------

---

En ese sentido, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media), ocho viviendas y superficie máxima de construcción 1,292.80 $m^2$ (mil doscientos noventa y dos punto ochenta metros cuadrados), y toda vez que en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por cuatro niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con ocho departamentos sin habitar, con una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 1,252 $m^2$ (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados), se desprende que el número de niveles, viviendas y la superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.----------

---

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se establece que la superficie del predio es de 400 $m^2$ (cuatrocientos metros cuadrados), no obstante del Certificado en comento, se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 404.00 $m^2$ (cuatrocientos cuatro metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 4 $m^2$ (cuatro metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, por lo que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre.----------



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

---

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el ciudadano [redacted] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted], copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación materia de la presente determinación, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, toda vez que el número de niveles, viviendas y la superficie de construcción, observados en el inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34745-151LOMA18, en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:----------

---

***Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.***----------

---

***Artículo 11.*** *Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.* ----------

---

***Artículo 43.*** *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.*----------

---

***Artículo 48.*** *El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".*----------

---

***Artículo 51.*** *Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:*----------

---

*I.* ***En suelo urbano:*** *Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.*----------

---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.----------

---

----------**R E S U E L V E**----------

---

**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 Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

---

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles, el número de viviendas y la superficie de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los mismos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34745-151LOMA18, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.------

---

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 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 en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.----------

---

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [redacted] y/o a los ciudadanos autorizados [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en calle [redacted], Ciudad de México.----------

---

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

---

**SÉPTIMO.-** CÚMPLASE.----------

---

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.----------

---

Elaboró:
Liliana Amaranta Rosales Leviz.

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.



Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700