



En la Ciudad de México, a catorce de enero de dos mil diecinueve. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa citado al rubro; instruido respecto del inmueble ubicado en cerrada de las Granjas, número ciento veinticinco (125), colonia El Jaguey, demarcación territorial Azcapotzalco, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1. El veintidós de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por persona en el servicio público con cargo de personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El siete de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado 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, ocuro al que le recayó acuerdo de doce de septiembre de dos mil dieciocho, a través del cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, teniéndose por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del inmueble materia del presente procedimiento; una vez seguida le secuela procesal, siendo las diez horas con quince minutos del tres de octubre de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas mediante el proveído antes citado, y por no formulados alegatos. -----

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

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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

MGLD/UYUS/MCS





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3411/2018

del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, así como a las Normas Generales de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de funcionalidad, simplificación, precisión, legalidad e imparcialidad, consagrados en los artículos 5 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza en términos de lo previsto en el artículo 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos y jurídicos. -----

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

"... SE OBSERVA UNA UNIDAD HABITACIONAL COMPUESTA POR CINCO EDIFICIOS O TORRES DE DEPARTAMENTOS Y QUE ESTÁN COMPUESTOS POR SOTANO Y SEIS NIVELES LOS CUALES SE OBSERVAN DE RESIENTE CONSTRUCCIÓN YA TERMINADOS EN SU TOTALIDAD, ALGUNOS YA HABITADOS Y OTROS EN PROCESO DE VENTA, CON RESPECTO DEL ALCANCE INDICO LO SIGUIENTE: 1.- CUENTA CON SEIS NIVELES TODAS LAS TORRES AL MOMENTO, 2.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES HABITACIONAL Y ALGUNOS DEPARTAMENTOS EN VENTA, 3.- A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS B)LA SUPERFICIE UTILIZADA ES NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS , C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS ,D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES QUINCE PUNTO SESENTA METROS, E) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS..."
(Sic) -----

De lo anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, es "Habitacional", en un predio de tres mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados (3,441 m²), así como una reciente construcción conformada por cinco torres, de seis (6) niveles cada una y sótano, con una superficie construida a partir del nivel medio de banquetta de siete mil doscientos treinta metros cuadrados (7,230 m²), una altura del inmueble de quince punto sesenta metros cuadrados (15.60 m²), y una superficie de área libre de dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados (2,240 m²), las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario. -----

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

"... CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA





DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO
5177-151DUDA15..." (sic) -----

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 siete de septiembre de dos mil dieciocho, 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 analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Previamente a la valoración de las documentales de cuenta, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán por ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos aportados resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente a fin de que, la persona visitada sea sujeta a las penas en que incurrirán aquellas que se conduzcan con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

En tal virtud, se da cuenta de las constancias de autos, consulta de la cual se advierte que respecto de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, aquellas que guardan relación con los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, son las subsecuentes: -----

- 1.- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27372-151DUDA16, de fecha de expedición cuatro de mayo de dos mil dieciséis, para el domicilio de mérito, mismo que se valora en términos de los artículos 334, párrafo segundo y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió. -----
- 2.- Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 28625, recibida ante la ventanilla única de la entonces delegación Azcapotzalco, el veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, mismo que se valora en términos de los artículos 334, párrafo segundo y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió. -----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad advierte que la prueba idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento; certificado del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cinco de mayo del

MGLO/JJVG/MBE





dos mil diecisiete, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, la persona visitada acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, durante la vigencia del Certificado que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para demostrar el hecho concreto por conocer.

Precisado lo anterior, del análisis realizado al Certificado de Zonificación para Uso del Suelo, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que conforme al **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMAS DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN CERRADA DE LAS GRANJAS NÚMERO 125, COLONIA EL JAGUEY, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO**, al predio de referencia le aplica siete mil doscientos treinta punto setenta y ocho metros cuadrados (7,230.78 m²) de construcción sobre nivel de banquetta distribuidos en seis (6) niveles (P.B. y 5 niveles) destinados para uso habitacional, y un área libre mínima de dos mil doscientos treinta y ocho punto setenta y seis metros cuadrados (2,238.76 m²). Consecuentemente se pone de manifiesto que con la prueba en estudio, la moral visitada acredita que la actividad ejecutada en el establecimiento visitado, así como la zonificación, los niveles permitidos, el área libre mínima a respetar y la superficie máxima de construcción, se encuentran permitidos al amparo del instrumento de planeación de referencia.

En ese contexto a la luz de lo hasta aquí expuesto, esta autoridad determina que la persona visitada observó las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad al **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMAS DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN CERRADA DE LAS GRANJAS NÚMERO 125, COLONIA EL JAGUEY, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO**, señalado en el certificado de cuenta, así como con lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXVI, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos, 21, párrafo cuarto y 158, fracción II y párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los dispositivos legales siguientes:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

“Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

XXVI. Programa Parcial de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares;”

“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.

En todo acto jurídico traslativo de dominio relacionado con inmuebles ubicados en el Distrito Federal, previo a su otorgamiento ante notario público, es requisito indispensable que el fedatario obtenga de la Secretaría el certificado único de zonificación o certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, de igual forma, se hará constar la inscripción correspondiente en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.”

“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

MGLO/JBYG/MS





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.

"Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió."

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

"Artículo 21.- (...) El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción."

"Artículo 158.- Los certificados de zonificación se clasifican en:

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición."

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; se resuelve en los términos siguientes:

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 adscrito a este Instituto, de

MGLO/JDVG/MATS





conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad observada "habitacional", así como la zonificación, los niveles permitidos, el área libre mínima a respetar y la superficie máxima de construcción, en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del inmueble del presente procedimiento de verificación, cumplió de conformidad con el **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMAS DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN CERRADA DE LAS GRANJAS NÚMERO 125, COLONIA EL JAGUEY, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO**; dejando a salvo la facultad de esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento de referencia, en caso de que cambien las circunstancias jurídicas observadas. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] -----

[REDACTED] en su carácter de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en el domicilio ubicado en [REDACTED] -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 25 apartado B, fracciones VI, y XX, y sección segunda fracción VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma por duplicado la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

MGLO/JDU/MS

