



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Paseo de los Ahuehuetes, número mil trescientos cuarenta y tres (1344), colonia Bosque de las Lomas, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil ciento veinte (05120), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El cuatro de abril de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el expediente INVEACDMX/OV/DU/148/2022, misma que fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de abril de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1099/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinte de abril de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] quienes se ostentaron como copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de veintiuno de abril de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez a los promoventes, bajo el apercibimiento que de no desahogar en tiempo y forma la prevención decretada se tendría por no presentado el escrito de observaciones y por perdido el derecho que debieron ejercitar. -----

3.- El dos de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] a través del cual atendieron la prevención señalada en el punto inmediato anterior, mismo al que le recayó acuerdo de fecha cinco del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención antes citada, en el que se le tuvo reconocida su personalidad como representante común en el presente procedimiento al ciudadano [REDACTED] por señalando el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los descritos en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas ofrecidas, fijándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- El veintitrés de mayo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada por el ciudadano [REDACTED], teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, y por presentados sus alegatos correspondientes, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

[Handwritten signatures]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación 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, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Bosque de las Lomas, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa, publicados en fechas veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro y diez de abril de mil novecientos noventa y siete en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, respectivamente, 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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

Handwritten signatures



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que 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: -----

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO MARCADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PROCEDO A TOCAR EN EL INMUEBLE SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE ENCARGADA A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVÓ DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PERMITIENDO EL ACCESO AL INMUEBLE MENCIONANDOLE EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACION Y ENTREGANDO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, UNA VEZ EN EL INTERIOR OBSERVO UNA CASA HABITACIÓN SIN TRABAJOS DE CONSTRUCCION, NI MATERIALES, NI TRABAJADORES, TAMPOCO SE OBSERVA ACTIVIDAD MERCANTIL, SOLO SE OBSERVA USO HABITACIONAL. POR CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE MANIFESTÓ LO SIGUIENTE 1.DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN PREDIO CUYO TERRENO SE OBSERVA EN PENDIENTE NATURAL CON ACCESO PRINCIPAL SOBRE AVENIDA PASEO DE LOS AHUEHUETES SUR Y OTRO ACCESO SECUNDARIO SOBRE LA CALLE PRIVADA AHUEHUETE SUR. TOMANDO EN CUENTA LA CALLE AVENIDA PASEO DE LOS AHUEHUETES ADVIERTO UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN CINCO NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA SIN OBSERVARSE SOTANO ALGUNO ES DECIR LA EDIFICACIÓN SE APEGA A LA PENDIENTE NATURAL DEL TERRENO, EL NIVEL MENOS CINCO (-5)ES OCUPADA PARA UN AREA DE GARACHE PARA DOS VEHÍCULOS, EL RESTO DE LOS NIVELES CONSTITUYEN UNA CASA HABITACION CON AREAS MOBILIARIO Y MENAJE PROPIO DE UN USO HABITACIONAL, NO ES ÓBICE SEÑALAR QUE LO ANTERIOR SE CORROBORA TOMANDO EN CUENTA COMO PUNTO DE PARTIDA LA CALLE PASEO DE LOS AHUEHUETES. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACION UNIFAMILIAR 3. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA NINGÚN NIVEL 4. EL NÚMERO DE NIVELES POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO SIGUIENDO LA PENDIENTE NATURAL DEL TERRENO SIN OBSERVARSE SOTANOS.5. (EN SU CASO) EL NUMERO DE VIVIENDAS SOLO UNA VIVIENDA 6. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS (689M2) SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE SETECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (766 M2)B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES UN MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y DOS (1187.92 M2)C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE (250 M2) DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES QUINIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS (516 M2)E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CERO METROS TODA VEZ QUE LA CONSTRUCCIÓN ES BAJO NIVEL DE BANQUETA F) METROS LINEALES CONSTRUIDOS POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR UNA DE CONSTRUCCIÓN EN MEROS LINEALES Y LA SUPERFICIE CONSTRUIDA EN METROS CUADRADOS ES DE SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (689M2)G)SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE CERO METROS TODO VEZ LA EDIFICACIÓN SE UBICA BAJO NIVEL DE BANQUETA H) INDIQUE LOS METROS LINEALES DE LOS ENTREPISOS POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA UNO DE 3.70 M TRES PUNTO SETENTA METROS LINEALES Y CUATRO DE 2.50 M DOS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES 8.INDIQUE LA UBICACIÓN DE LA ACOMETIDA SE OBSERVA JUNTO AL ACCESO PRINCIPAL DEL INMUEBLE 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA SE ENCUENTRA ENTRE BOSQUE DE LA REFORMA Y BOSQUE DE OLIVOS LA DISTANCIA A LA ESQUINA ES DE CIENTO CINCUENTA METROS LINEALES DE BOSQUE DE LA REFORMA 10. METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES ES DE VEINTE METROS LINEALES RESPECTO DE LOS PUNTOS A Y B AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A DOCUMENTOS. -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación medularmente observó un inmueble constituido de cinco (5) niveles bajo nivel de banqueta siguiendo la pendiente natural del terreno, sin advertir trabajos de construcción, materiales ni actividad mercantil; en las siguientes superficies: total del predio setecientos sesenta y seis metros cuadrados (766 m²), área libre doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), desplante quinientos dieciséis metros cuadrados (516 m²) y máxima de construcción bajo nivel de banquera seiscientos ochenta y nueve metros cuadrados (689 m²), las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Asimismo el personal especializado, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió los documentos siguientes: ----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

I.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO V2/ CANO/239/16 PARA EL DOMICILIO PASEO DE LOS AHUEHUETES 1344 BOSQUES DE LAS LOMAS CUAJIMALPA DE MORELOS.

II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE A SU EXPEDICION, FOLIO 39394-151CHGU17 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE SETESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS.

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 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la "fe pública" el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalar que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede a realizar un estudio en relación a las manifestaciones formuladas en el escrito de observaciones por la persona visitada, dentro de las cuales, se advierte que 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, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 que se hacen consistir en las siguientes:

1. Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio V2/CANO/239/16, fecha de expedición veintiséis de mayo de dos mil dieciséis, autorizado por la Dirección General de Obra y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuajimalpa, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, documento público al que se le otorga



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 39394-151CHGU17, de fecha de expedición nueve de junio de dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----
3. Original de la Manifestación de Construcción tipo "B o C", folio V1 MB/020/17, con sello de recibido en la Unidad de Atención Ciudadana de la Alcaldía Cuajimalpa el treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, a favor del predio de mérito, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

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 la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. -----

Como punto de partida, respecto a la documental consistente en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio V2/CANO/239/16, fecha de expedición veintiséis de mayo de dos mil dieciséis, es de señalar que con dicha constancia acredita que el domicilio y número oficial del inmueble visitado es calle Paseo de los Ahuehuetes, número oficial asignado mil trescientos cuarenta y cuatro (1344), colonia, Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, lo que se corrobora con lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, toda vez del acta de visita de verificación se desprende que el predio visitado contaba con dos (2) accesos, uno sobre Avenida Paseo de los Ahuehuetes donde se ubica la acometida de luz y otro sobre la calle Privada Ahuehuate Sur. -----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 39394-151CHGU17, de fecha de expedición nueve de junio de dos mil diecisiete, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que, en dicho documento se hacen constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto con el artículo 125 párrafo cuarto, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su emisión), en relación el artículo 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado) -----

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación -----

[Handwritten signatures]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;-----

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

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.-----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 125 fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), del cual se desprende que dicha vigencia es de dos (2) años contado a partir del día siguiente de su expedición.-----

Ahora bien, en términos de lo dispuesto en el citado precepto legal, se desprende que durante dicho plazo se podrá ejercer el derecho conferido en el mismo, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado en el inmueble visitado, o a través de los programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

Analizado lo anterior y toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibido el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B o C", folio V1 MB/020/17, con sello de recibido en la Unidad de Atención Ciudadana de la Alcaldía Cuajimalpa el treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, lo que demuestra que se encontraba vigente al momento de la expedición del Certificado en estudio, por lo que ejerció el derecho conferido, resultando evidente que dicha documental se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

Así las cosas, del análisis al Certificado indicado, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: HABITACIONAL UNIFAMILIAR, 1 vivienda cada 1000 m², *22.50 % mínimo de área libre, altura 7.00 metros en losas planas y 7.50 metros hasta la cumbrera en losas inclinadas a partir del nivel medio de banquetas.-----

Aunado a lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se encuentra sujeto de aplicación de la norma de ordenación "HABITACIONAL UNIFAMILIAR", la cual establece que se podrá-----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

construir una vivienda por cada mil metros cuadrados (1000 m²), de la superficie total del terreno, por lo que resulta importante señalar que del acta de visita de verificación, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación, observó que el quinto nivel bajo nivel de banquetta estaba destinado para una área de "garage", y el resto de niveles bajo nivel de banquetta se encontraban destinados para casa habitación constituidos de una sola vivienda, por lo que respecto de este punto la persona visitada observa los lineamientos establecidos respecto a su zonificación aplicable. -----

Por otro lado, no pasa por inadvertido por esta autoridad que el aprovechamiento habitacional se encuentra destinado bajo nivel de banquetta, no obstante de un análisis de la norma de ordenación "HABITACIONAL UNIFAMILIAR", no se desprende que tal circunstancia se encuentre prohibida, por lo que la persona visitada no contraviene los lineamientos establecidos en la citada disposición. -----

Continuando con el estudio del Certificado en cita, se desprende que el inmueble verificado debe de respetar las siguientes superficies: ciento setenta y dos punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (172.44 m²) mínimo de área libre, esto es veintidós punto cincuenta por ciento (22.50 %), quinientos noventa y tres punto noventa y seis metros cuadrados (593.96 m²) de desplante, esto es setenta y siete punto cincuenta por ciento (77.50 %), y mil ciento ochenta y siete punto noventa y dos metros cuadrados (1,187.92 m²) de superficie máxima de construcción, entonces, el personal especializado en funciones de verificación asentó que el predio que nos ocupa tiene las siguientes superficies: área libre doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), desplante quintos dieciséis metros cuadrados (516 m²), construida sobre nivel de banquetta cero metros cuadrados (0.00 m²) y bajo nivel de banquetta seiscientos ochenta y nueve metros cuadrados (689 m²); por tanto, el inmueble de mérito se encuentra dentro de los parámetros establecidos en las superficies anteriormente referidas. -----

En ese contexto, de conformidad con el artículo 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad determina que el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación, se encuentra dentro de los lineamientos establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Bosque de las Lomas, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: ---

Ley de Desarrollo Urbano 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. -----

Lo anterior, en relación con lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación 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. -----

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

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".-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Por lo que hace a la edificación observada hasta el momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona visitada 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, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble. -----

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 al ciudadano [REDACTED] o a [REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, o a [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/148/2022

notificaciones, ubicado en [REDACTED]
[REDACTED], Ciudad de México. -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró:
Lic. Miguel Ángel Esquerro Sánchez

Revisó:
Lic. Olivia Vázquez Correa

Supervisó:
Lic. Jesús Daniel Vázquez Guerrero