



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

En la Ciudad de México, a treinta de agosto de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Fujiyama, número ciento cincuenta y uno (151), colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos diez (01710), Ciudad de México; atento a los siguientes:---

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintitrés de junio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el veintisiete de junio de la presente anualidad, por Claudia Yvette Molina Sánchez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3922/2023, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veintinueve de junio de dos mil veintitrés.

2.- El once de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como copropietario del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, a través del cual se acreditó el interés del promovente, en consecuencia se autorizó domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a los ciudadanos designados para los mismos efectos, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

3.- El dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], así mismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y se dio cuenta del escrito de alegatos ingresado ante este Instituto el mismo día, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó 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 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,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

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, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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 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 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ INDICARLO LA C. [REDACTED] RESPONSABLE DEL INMUEBLE A QUIEN LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR. ASÍ COMO EL MOTIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN, MISMA QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO. A CONTINUACIÓN SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN PUNTO 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE TAPIAL DE MADERA EN COLOR NEGRO CON MALLA SOMBRA EN LA PARTE SUPERIOR Y MALLA CICLÓNICA EN ACCESO VEHICULAR OBSERVÁNDOSE AL INTERIOR DEL INMUEBLE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE CUATRO NIVELES COMO MÁXIMO ADVIRTIÉNDOSE EN ALGUNAS ÁREAS TRES NIVELES Y UN SÓTANO. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN TRABAJOS NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO. SOLO SE ADVIERTE AL INTERIOR UNA PERSONA QUE A DICHO DE LA VISITADA ES QUIEN CUIDA LA OBRA (VELADOR). CUENTA CON MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN APILADO TALES COMO O ALAMBRE. TABIQUE, MADERA, CEMENTO, ESCOMBRO ARENA ENTRE OTROS. PUNTO 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DE INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO PUNTO 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 4 ( CUATRO) NIVELES PUNTO 4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS A DICHO DE LA VISITADA SON 29 ( VEINTINUEVE) SIN EMBARGO AL MOMENTO DE LA PRESENTE AUN NO SE ENCUENTRAN DELIMITADAS EN SU TOTALIDAD PUNTO 5. NO ES POSIBLE DETERMINARLO DEBIDO A QUE AÚN NO SE ENCUENTRAN DELIMITADAS EN SU TOTALIDAD. PUNTO 6 LAS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 5803.76 M2 ( CINCO MIL OCHOCIENTOS TRES PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO POR EL AVANCE DE OBRA ES DE 9843.25 M2 ( NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 3090.45 M2 ( TRES MIL NOVENTA PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 2713.31 M2 (DES MIL SETECIENTOS TRECE PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 12 M (DOCE METROS) F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 6044.28 M2 ( SEIS MIL CUARENTA Y CUATRO PUNTO VEINTIOCHO) G ) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3 M ( TRES METROS) H) SE ADVIERTE UN SÓTANO I) SE OBSERVA ÁREA DE RESTRICCIÓN CON BARRERA PLÁSTICA QUE NO OCUPA LA TOTALIDAD DEL PREDIO CON UNA DIMENSION DE 456M2 ( CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) CONTENIDA DE LA BARRERA FISICA HACIA EL MURO PERIMETRAL DE LA CALLE 7 ( SIETE) J) NO CUENTA CON SEMISOTANO K) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 3798.97 M2 ( TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) PUNTO 7. SI EXISTE FISIÓN DE PREDIOS SIN EMBARGO NO EXHIBE DOCUMENTACION QUE AVALE LA MISMA PUNTO 8. CUENTA CON UN FRENTE POR CALLE FUJIYAMA DE 85M (OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES) PUNTO 9. SE ENCUENTRA A 500 M ( QUINIENTOS METROS) DE CALZADA DE LOS LEONES. PUNTO 10 CUENTA CON 85 ML (OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES) DEL FRENTE SOBRE LA CALLE FUJIYAMA. EN RELACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN A. EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN APARTADO CORRESPONDIENTE C. NO EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS EXPEDIDA POR LA ALCALDÍA.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble con fachada de tapial de madera en color negro con malla sombra en la parte superior y malla ciclónica en acceso vehicular, al interior observó cuerpos constructivos de cuatro y tres niveles, un sótano, no advirtió trabajadores únicamente el velador, así mismo encontró apilados materiales de construcción tales como: alambre, tabique, madera, cemento, escombros, arena, entre otros, con veintinueve viviendas y fusión de predios, siendo el aprovechamiento de obra nueva en proceso.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, mismas que se determinaron empleando telémetro laser digital marca bosh GLM150, se desprenden las siguientes:

Superficie total del predio	Cinco mil ochocientos tres punto setenta y siete metros cuadrados (5,803.76 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Tres mil noventa punto cuarenta y cinco metros cuadrados (3,090.45 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Dos mil setecientos trece punto treinta y un metros cuadrados (2,713.31 m <sup>2</sup> )
Superficie total construida a partir del nivel de banquetta	Seis mil cuarenta y cuatro punto veintiocho metros cuadrados (6,044.28 m <sup>2</sup> )
Altura total de inmueble a partir del nivel de banquetta	Doce metros (12 m)

Asimismo el Personal 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 las documentales siguientes:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO . EN COPIA CERTIFICADA CON FECHA DEL VEINTISIETE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA PERMANENTE FOLIO 7698-151ESPE23 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA .

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN COPIA CERTIFICADA CON FECHA DEL TRECE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIDÓS. VIGENCIA NO INDICA . FOLIO 0632-2022. PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA .

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, deben presumirse 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.-----

En este sentido, por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el once de julio de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe 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; consecuentemente las documentales admitidas se analizaran 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, no se presentó persona alguna, no obstante se dio cuenta de los alegatos por escrito, ingresados ante este Instituto el día dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, por medio del cual de manera cardinal manifestó, que ratifica su escrito ingresado ante este Instituto el día once de julio de dos mil veintitrés, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023**

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, 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 ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.-----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que 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) Segundo testimonio del instrumento notarial trece mil quinientos cuarenta y dos, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del notario público número ciento sesenta y tres (163) del Estado de México, que contiene entre otros la fusión de predios relativa al inmueble visitado, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 2) Copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7698-151ESPE23, de fecha de expedición veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, para el inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.-----
- 3) Copia certificada por notario de la constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 0632/2022, de fecha trece de abril de dos mil veintidós, expedido y autorizado por la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.-----

Ahora bien, de la probanza consistente en el segundo testimonio del instrumento notarial trece mil quinientos cuarenta y dos, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, se advierte entre otros hechos la fusión de los predios ubicados en calle Fujiyama, números ciento treinta y cinco (135), ciento cuarenta y tres (143) y ciento cincuenta y uno (151), de la colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, así mismo agregado al apéndice del citado instrumento consta la licencia de fusión número AAO/DGODU/F/02/2019, folio 1083-2019, de fecha cinco de septiembre de dos mil diecinueve, emitida



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

por la Alcaldía Álvaro Obregón, con una superficie total del inmueble de cinco mil ochocientos cuarenta y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (5,844.86 m²).

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

**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.

**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:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".-----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.-----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.-----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:-----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o-----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.-----

Bajo esa tesitura, y a efecto de acreditar que los trabajos observados al momento de la visita de verificación por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentran permitidos por la zonificación aplicable, el visitado ofreció copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7698-151ESPE23, de fecha de expedición veintisiete de marzo de dos mil veintitrés; ahora bien considerando que en términos de lo dispuesto en el precitado artículo 158, párrafo segundo, la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintisiete de marzo de dos mil veintitrés a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

Del análisis realizado al certificado de mérito se advierte que al predio verificado le aplica doble zonificación EA [Espacio Abierto] y H/3/50/MB [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, cincuenta por ciento (50%) mínimo de área libre, densidad muy baja una vivienda cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>)].-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023**

Así mismo, del certificado citado se lee: "Acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en la calle Fujiyama, número ciento cincuenta y uno (151), colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos diez (01710)", conforme a lo establecido en el dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/002/2023 de fecha siete de febrero de dos mil veintitrés, para quedar con los siguientes nuevos lineamientos:-----

Superficie del predio	Uso del Suelo	Área Libre Mínima	Área Máxima De Desplante	Sup. Máx Construcción	Niveles	No. de Viviendas
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
5,844.86	Habitacional	3,071.24	2,773.62	8,694.40	Hasta 4 (cuatro)	Hasta 29 (veintinueve)

Así las cosas, resulta que al inmueble verificado le fue aprobado la constitución del polígono de actuación, para la construcción de veintinueve (29) viviendas, en cuatro (4) niveles, en una superficie de construcción de ocho mil seiscientos noventa y cuatro punto cuarenta metros cuadrados (8,694.40 m<sup>2</sup>), en un área de desplante de dos mil setecientos setenta y tres punto sesenta y dos metros cuadrados (2,773.62 m<sup>2</sup>) y un área libre de tres mil setenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados (3,071.24 m<sup>2</sup>).-----

Toda vez que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió una obra nueva en proceso, con veintinueve (29) viviendas, en cuatro (4) niveles, en una superficie construida a partir del nivel de banquetta de seis mil cuarenta y cuatro punto veintiocho metros cuadrados (6,044.28 m<sup>2</sup>), en un área de desplante de dos mil setecientos trece punto treinta y un metros cuadrados (2,713.31 m<sup>2</sup>) y un área libre de tres mil noventa punto cuarenta y cinco metros cuadrados (3,090.45 m<sup>2</sup>).-----

Derivado de lo anterior y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió que en el inmueble verificado es una obra nueva en proceso, esta autoridad determina que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se ejecutaban en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere:-----

**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.-----

En relación con lo dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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.-----

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023

construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-

**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 ese sentido, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la prueba restante, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.-----

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.-----

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.**-----

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

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

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, conforme a 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.-** En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que las intervenciones advertidas al momento de la visita de verificación se realizaban en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 visitado.-----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona interesada 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.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/555/2023**

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente al ciudadano [REDACTED] en su carácter de copropietario del inmueble visitado y apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos 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 lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.-** 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 al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

ELABORÓ: [Firma]  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ: [Firma]  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.