



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023

En la Ciudad de México, diez de abril de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sotuta, número ciento setenta y cuatro (174), colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil cien (14100), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/161/2023, la cual fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por Luis Alberto Romano Carreón, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/988/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

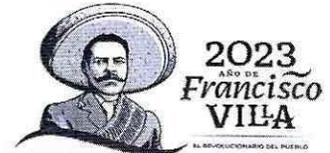
2.- Con fecha veintisiete de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por reconocido el interés del promovente, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de forma escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 persona visitada; 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023

fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, 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, 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, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

1. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN PREDIO A CIELO ABIERTO CON TAPIALES DE MADERA EN LA FACHADA, CON NÚMERO VISIBLE EN LA MISMA Y LA CUAL SE OBSERVA CORRESPONDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. PREDIO QUE SE OBSERVA CON TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO, CON NUEVE TRABAJADORES REALIZANDO CIMENTACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE MUROS. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO ALGUNO TODA VEZ QUE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA QUE SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN PREDIO A CIELO ABIERTO DÓNDE SE REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE MUROS AÚN SIN LOSA Y POR LO TANTO AÚN NO SE OBSERVAN NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A. LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS. B. AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR DEBIDO A LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA. C. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN SÓTANOS. D. AL MOMENTO NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE HALACHO Y CALLE TIZIMIN SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES. 6. AL MOMENTO EL INMUEBLE CUENTA CON DIECISIETE METROS LINEALES DE FRENTE. ----- EN RELACIÓN A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A. INCISOS I, II, III Y B SON DOCUMENTOS YA DESCRITOS EN EL APARTADO ANTERIOR.-----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un predio a cielo abierto con tapiales de madera en fachada,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023**

en cuyo interior pudo advertir obra nueva en proceso en etapa de cimentación y levantamiento de muros aun sin losa, por otra parte respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden señaló lo siguiente: -----

|   |   |  |
|---|---|--|
| 3.-   | El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta. | aun no se observan niveles sobre nivel de banqueta                           |
| 4.-   | Las mediciones siguientes:                                      |  |
|   | a) Superficie total del predio.                                 | cuatrocientos quince metros cuadrados (415 m <sup>2</sup> )                  |
|   | b) superficie total construida a partir del nivel de banqueta.  | no se puede determinar debido a la etapa constructiva en la que se encuentra |
|   | c) número de sótanos observados en el predio                    | al momento no se observan sótanos  |
|   | d) superficie total construida bajo nivel de banqueta           | al momento no se observa superficie construida bajo nivel de banqueta        |
| LAS MEDIDAS SEÑALADAS SE DETERMINARON EMPLEANDO TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM 150. |   |  |

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos: -----

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE MIENTRAS NO SE MODIFIQUE EL USO Y SUPERFICIE SOLICITADO, DOCUMENTO CON FOLIO 70740-151RORA22D, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, INDICANDO ZONIFICACIÓN H/3/30/B, PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y UN MÁXIMO DE CUATRO VIVIENDAS.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA ALCALDÍA TLALPAN, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN, DOCUMENTO CON FOLIO 791-5-2022, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO.

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.*-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el veintisiete de febrero de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por la persona interesada 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; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, del estudio de los alegatos formulados en audiencia de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, se advierte que el compareciente ratificó lo señalado en el escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

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. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran 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, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 70740-151RORA22D, de fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós, para el inmueble en el que se ubica el establecimiento materia del presente procedimiento, 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. -----
2. Copia certificada por notario público de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 791-5-2022, con fecha de expedición uno de junio de dos mil veintidós, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias 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,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023**

misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Ahora, por lo que toca a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 791-5-2022, con fecha de expedición uno de junio de dos mil veintidós, es de señalar que con dicha constancia se acredita el domicilio del predio visitado, así como el número oficial que le fue asignado y que es el mismo que el de la orden de visita de verificación que nos ocupa. -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, 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. -----

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 -----



2023  
Francisco  
VILLA

EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023**

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. -----

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 70740-151RORA22D, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo, antes reproducido, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el nueve de noviembre de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación administrativa no ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución; resultando evidente que dicho instrumento se encuentra vigente. -----

En este sentido, del análisis al Certificado en estudio se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/30/B [Habitacional, tres (3) niveles máximo de construcción, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre y densidad: B= Baja, una vivienda cada cien metros cuadrados (100.0 m<sup>2</sup>) de terreno]. Superficie Máxima de Construcción: ochocientos setenta y seis punto setenta y tres metros cuadrados (876.73 m<sup>2</sup>). Número máximo de viviendas permitidas: cuatro (4). -----

Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar en el acta de visita que "... SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA QUE SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN PREDIO A CIELO ABIERTO DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE MUROS AÚN SIN LOSA Y POR LO TANTO AUN NO SE OBSERVAN NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A. LA SUPERFICIE TOTAL DE PREDIO ES DE CUATROCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS. B. AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR DEBIDO A LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA. C. AL MOMENTO DE LA



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023**

PRESENTE NO SE OBSERVAN SÓTANOS. D. AL MOMENTO NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ...” (sic), es de señalar que derivado del avance en el que se encuentra la obra, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las normas en materia de desarrollo urbano objeto del presente procedimiento, las cuales establecen, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, superficies de área libre, desplante, máxima de construcción, número de niveles, viviendas y normas de ordenación. -----

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.-----

*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, 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.-** Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----

**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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/161/2023

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 al ciudadano [redacted] o mediante las personas autorizadas para tales efectos, los ciudadanos [redacted] en el domicilio señalado ubicado en [redacted]

**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, 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 al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró  
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO