



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Augusto Comte, número setenta y uno (71), colonia Anzures, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos noventa (11590), Ciudad de México, cuenta catastral 029-148-15, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

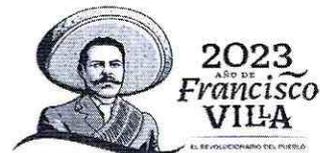
RESULTANDOS

1.- Con fecha veintiuno 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/181/2023, la cual fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por Erik Cuatecontzi Correa, 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 veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1134/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], mandataria de los copropietarios del inmueble visitado; curso, al cual le recayó proveído de fecha trece del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad de la promovente y de su representada como mandataria de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] como copropietarios del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 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 tres de abril 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 en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la mandataria de los copropietarios del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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 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 Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, 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.



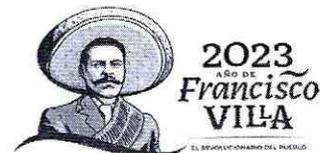
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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: -----

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER DADO POR CIERTO POR EL C. VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE DEL LA OBRA PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1) DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: OBSERVO UN PREDIO DE FORMA ORTOGONAL, CONSTITUIDO AL MOMENTO EN UN SEMISÓTANO Y DOS NIVELES SUPERIORES (CON PREPARACIONES PARA UN TERCER NIVEL), EN LA QUE SE EJECUTA OBRA NUEVA EN PROCESO DE ETAPA DE ESTRUCTURA. ADVIERTO LA HABILITACIÓN Y ARMADO DE ACERO PARA EL COLADO DE MUROS DE CONCRETO ARMADO, ASÍ COMO LA COLOCACIÓN DE ANDAMIOS Y CIMBRA DE MADERA. AL MOMENTO DEL RECORRIDO SE LLEVA AL CABO EL COLADO DE LAS ESCALERAS CENTRALES QUE CONCEDEN DEL PRIMER AL SEGUNDO NIVEL. OBSERVO MATERIAL DIVERSO DE CONSTRUCCIÓN, TALES COMO VARILLA DE DIVERSOS CALIBRES, PISOS PREFABRICADOS, ALAMBRONES, TABIQUES ALIGERADOS, ETC. ASÍ COMO HERRAMIENTA MENOR UTILIZADA PARA EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS. 2) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ESTRUCTURA. 3) EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA: 2 (DOS) NIVELES. 4) LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 536.79M² (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 777.38M² (SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 148.0M² (CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 388.69M² (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 7.20MTS (SIETE PUNTO VEINTE METROS) F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 777.38M² (SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS: 2.75MTS (DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS) EN LOS NIVELES SUPERIORES Y 2.53MTS (DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS) EN EL SEMISÓTANO. H) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO: NO CUENTA CON SÓTANOS. I) (EN SU CASO) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. CUENTA CON UN SEMISÓTANO MISMO QUE SOBRESALES 1.65MTS (UNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS) SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y 0.88MTS (CERO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS) BAJO NIVEL DE BANQUETA. J) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA: 405.59M² (CUATROCIENTOS CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE LOCALIZA ENTRE GUTENBERG Y COPÉRNICO SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 25MTS (VEINTICINCO METROS) DE DISTANCIA. 6. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENDES DEL INMUEBLE. ÚNICAMENTE CUENTA CON UN FRENTE DE 17.15MTS. (DIECISIETE PUNTO QUINCE METROS) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B, QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, AMBAS DOCUMENTALES SON EXHIBIDAS Y DESCRITAS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de predio en forma octagonal constituido al momento por un semisótano y dos niveles superiores (con preparaciones para un tercer nivel), en el que se ejecuta obra nueva en proceso en etapa de estructura, por otra parte respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden señaló lo siguiente: -----

| | | |
|-----|--|--|
| 2.- | El aprovechamiento observado al interior del inmueble. | obra nueva en proceso en etapa de estructura |
| 3.- | El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta. | dos (2) |
| 4.- | Las mediciones siguientes: | |
| | a) Superficie total del predio. | quinientos treinta y seis punto setenta y nueve metros cuadrados (536.79 m ²) |
| | b) Superficie de construcción. | setecientos setenta y siete punto treinta y ocho metros cuadrados (777.38 m ²) |
| | c) Superficie de área libre. | ciento cuarenta y ocho metros cuadrados (148.0 m ²) |
| | d) Superficie de desplante. | trescientos ochenta y ocho punto sesenta y nueve metros cuadrados (388.69 m ²) |



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

| | | |
|---|--|--|
| e) | altura total del inmueble a partir del nivel de banqueteta. | siete punto veinte metros (7.20 m) |
| f) | superficie total construida a partir del nivel de banqueteta. | setecientos setenta y siete punto treinta y ocho metros cuadrados (777.38 m ²) |
| g) | altura de entresijos. | dos punto setenta y cinco metros (2.75 m) en niveles superiores y dos punto cincuenta y tres metros (2.53 m) en semisótano |
| h) | el número de sótanos observados en el predio. | no cuenta |
| i) | si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueteta. | si existe semisótano, del que sobresale uno punto sesenta y cinco metros (1.65 m) sobre nivel de banqueteta |
| j) | superficie construida bajo nivel de banqueteta. | cuatrocientos cinco punto cincuenta y nueve metros cuadrados (405.59 m ²) |
| 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 DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO 4589-151HAMA21, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, ZONIFICACIÓN H/3/38/B, SUPERFICIE DEL PREDIO 509.69M2, SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 152.90M2 Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE 356.8M2. SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 1070.33M2 Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS 06 (CINCO VIVIENDAS);
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO. FOLIO 163/2021.

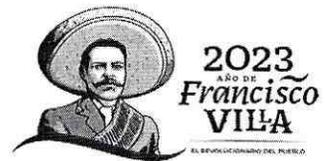
Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la 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 la documental consistente en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4589-151HAMA21, exhibido al momento de la diligencia, es de señalar que si bien, fue presentado durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:-----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquella ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..." -----

----- (énfasis añadido).

Por otra parte, en lo que respecta a la documental consistente en Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 163/2021, con fecha de expedición siete de abril de dos mil veintiuno exhibida al momento de la diligencia esta autoridad advierte que la misma también fue ofrecida como prueba 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 realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el ocho de marzo de dos mil veintitrés, curso 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 por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la interesada se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos en el capítulo denominado "OPORTUNIDAD" en el numeral IX.- ARGUMENTOS DE DERECHO QUE SE HACEN VALER del curso de cuenta, en donde de manera esencial la parte interesada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en el artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el diverso 7 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, toda vez que, a su dicho la orden de visita de verificación no puede considerarse como un acto valido. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus requisitos de validez; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Por otra parte, del estudio de las manifestaciones que en lo particular se direccionan a establecer que la superficie total del inmueble de mérito es de quinientos nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados (509.68 m²), de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha veintiséis de abril de dos mil veintidós, así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RMH-B-008-2022, y no, la observada por la persona especializada en funciones de verificación, quien advirtió una superficie total del predio de quinientos treinta y seis punto setenta y nueve metros cuadrados (536.79 m²); tal vertiente será motivo de estudio en párrafos subsecuentes. --

Ahora bien, del estudio de los argumentos de derecho restantes, se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la interesada refiere que las intervenciones y superficies advertidas al momento de la diligencia, se encuentran legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos a los ya abordados en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

De los alegatos formulados durante la audiencia de ley por el compareciente, no se advierten argumentos de derecho adicionales a los planteados en el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el ocho de marzo de dos mil veintitrés, pues llevó a cabo la ratificación de éste, consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

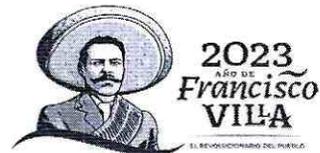
III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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. Original del instrumento notarial cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veintiséis (54,426), de fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, tirado ante la fe del notario público número ochenta y ocho (88) de la Ciudad de México, en el que entre otros actos se hizo constar la actualización de superficie, medidas y linderos, así como el contrato de compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento, del que se advierte que la superficie del predio visitado es de quinientos nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados (509.68 m²), misma que 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. Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9652-151HAMA22, con fecha de expedición veintiséis de abril de dos mil veintidós, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, de la que se desprende que la superficie del predio visitado es de quinientos nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados (509.68 m²), 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. -----
3. Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 163/2021, con fecha de expedición siete de abril de dos mil veintiuno, para el inmueble 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. -----
4. Original de Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RMH-B-008-2022, con fecha de expedición tres de junio de dos mil veintidós, para el inmueble materia del presente procedimiento, del que se advierte que la superficie del predio visitado es de quinientos nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados (509.68 m²), el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno. -----
5. Original de escrito denominado dictamen en materia de Desarrollo Urbano y Construcción de fecha siete de marzo de dos mil veintitrés, signado por Ingeniero Civil Carlos Antonio Piña del Valle, Director Responsable de Obra DRO-1046, mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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, 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 163/2021, con fecha de expedición siete de abril de dos mil veintiuno, 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. -----

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; -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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 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.

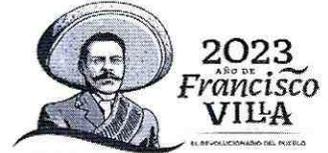
Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se 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, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9652-151HAMA22, 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 veintiséis de abril de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación administrativa no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución; resultando evidente que dicho instrumento se encontraba vigente.

Ahora, del análisis al Certificado en estudio se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/30/B [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre y densidad baja (B) = Una vivienda cada cien metros cuadrados (100.0 m²) de la superficie total del terreno], en los parámetros siguientes: superficie del predio quinientos nueve

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

punto sesenta y ocho metros cuadrados (509.68 m²); treinta por ciento (30%) de área libre.- ciento cincuenta y dos punto noventa metros cuadrados (152.90 m²); setenta por ciento (70%) de superficie de desplante.- trescientos cincuenta y seis punto setenta y ocho metros cuadrados (356.78 m²); superficie máxima de construcción de mil setenta punto treinta y tres metros cuadrados (1,070.33 m²) y un número máximo de viviendas permitidas; cinco (05) viviendas.-----

Así las cosas, toda vez que de la visita de verificación se advierte que la persona especializada en funciones de verificación advirtió que la superficie total del predio es de quinientos treinta y seis punto setenta y nueve metros cuadrados (536.79 m²) y considerando que tal y como ha sido señalado en el CONSIDERANDO TERCERO, fracción III, numerales 1, 2 y 3 anteriores, del instrumento notarial cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veintiséis (54,426), de fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, tirado ante la fe del notario público número ochenta y ocho (88) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9652-151HAMA22, con fecha de expedición veintiséis de abril de dos mil veintidós, así como del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RMH-B-008-2022, con fecha de expedición tres de junio de dos mil veintidós, se desprenden entre otras cosas, que la superficie del predio visitado es de quinientos nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados (509.68 m²), resulta evidente que existe una discrepancia entre lo observado por dicho personal y los parámetros establecidos en las instrumentales de cuenta; en consecuencia, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación objetiva del cumplimiento o en su caso, incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, particularmente por lo que respecta a la observancia de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción; por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las demás pruebas aportadas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

No obstante lo anterior, se CONMINA a los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, para que respeten el máximo potencial aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

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 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 el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED], todos a través de su mandataria la persona moral denominada [REDACTED], por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] o mediante las personas autorizadas para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2023

México, los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

SEXO.- 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