



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

En la Ciudad de México, a dos de junio del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Rey Maxtla número ciento ochenta y siete (187), colonia Pueblo San Francisco Tetecala, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal 02790 (cero dos mil setecientos noventa), Ciudad de México, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintidós de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/260/2023, la cual fue ejecutada el día veintitrés del mismo mes y año, por Cristóbal Ramsés Rosas González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta de visita los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1728/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El diez de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de [REDACTED] en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso [REDACTED] a quien refiere como propietaria 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; curso, al cual le recayó proveído de fecha trece de abril de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente a efecto de que acreditara su personalidad y el interés de su representada, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Posteriormente, el veinticinco de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] por el cual señala desahogar la prevención decretada y precisada en el numeral inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de fecha veintiocho de abril de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditada su personalidad y el interés de su representada, 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.

4.- El diecinueve de mayo 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 comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su calidad de representante legal de la persona moral propietaria del inmueble materia del presente procedimiento administrativo, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos por escrito, turnando 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/260/2023

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 personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro 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 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 al momento de la visita de verificación, la persona especializada en funciones de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

Constituido plenamente en el domicilio señalado en la orden de visita previa a la inspección de mi persona soy atendido por el C. [REDACTED] en su carácter de encargado de cual expuso el motivo de la presente diligencia así como el objeto y alcance de la orden y el resultado de las facilidades y me permite el acceso al inmueble, donde observo en su fachada principal un cemento gris aparente, con balcones, al interior observo cinco torres de departamentos donde observo en algunos trabajos de acabados y pintura en general, el inmueble cuenta con semisótano y dos sótanos más y consta de planta baja y cinco niveles en los cinco torres; con respecto al alcance de la orden de visita: 1.- Se trata de un inmueble que consta de cinco torres de departamentos de planta baja y cinco niveles, en etapa de acabados y pintura. 2.- Se trata de una obra nueva en etapa de acabados y pintura. 3.- El aprovechamiento otorgado es para habitar en los cinco torres. 4.- El inmueble consta de planta baja y cinco niveles (seis niveles) sobre nivel de banqueta. 5.- El número de unidades es de 227 (doscientos veintisiete) departamentos. 6.- La superficie de las unidades, el acondicionamiento cuenta con nueve tipos de departamentos y las superficies van desde 53 m² (cinco y tres metros cuadrados) hasta 80 m² (ochenta metros cuadrados). 7.- Las Mediciones siguientes: a) Superficie del predio es de 4,557 m² (cuatro mil quinientos cincuenta y siete metros cuadrados) b) Superficie de área libre de 1,790 m² (mil setecientos noventa metros cuadrados) c) Superficie de desplante 2,767 m² (dos mil setecientos sesenta y siete metros cuadrados) d) Superficie construida a partir del nivel de banqueta de 16,990 m² (dieciséis mil novecientos noventa metros cuadrados) 8.- Los sótanos que se observan es de un semisótano, el cual contiene una rampa donde observo una altura de tres metros y después continúa otro sótano. 9.- Se cuenta con un sótano en semisótano con altura de 1.50 metros lineales en parte lateral del predio y este mismo continúa por una rampa y en el fondo del predio tiene una altura de tres metros. 10.- Superficie, nivel de banqueta de 6,835 m² (seis mil ochocientos treinta y cinco metros cuadrados) 11.- La edificación cuenta con un nivel medio de banqueta siendo el frente del predio una altura de 1.5 metros lineales (una y media metros lineales) y el fondo del predio con una altura de 3 metros (tres metros) lineales cabe mencionar que último sótano tiene una profundización de 4.5 metros (cuatro y medio) metros lineales hacia nivel de banqueta. 12.- Superficie destinada a aprovechamiento 6,835 m² (seis mil ochocientos treinta y cinco metros cuadrados). 13.- número de capones de estacionamiento son 1,340, de los cuales 13 son con elevadores. 14.- El inmueble tiene un solo frente a la calle del Rey Mexía con una dimensión de

mil sesientos dos y tres cuadrados.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

*2 se mide. debe decir, 16.602 m² G. paises

67 metros lineales y un sólo frente, por Amado Nuevo el cual mide, 69 metros lineales. 9.- Se construyen cinco cuerpos constructivos (torres) en el interior. 10.- Al norte se ubica, una torre, al sur otra torre, al oriente una torre y al poniente se ubican dos torres, 11.- Las dimensiones siguientes por cuerpo constructivo: Torre (1) a) superficie de desplante 435 m² (cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados) b) planta de planta baja y cinco niveles c) Superficie construida a partir del nivel de banquetas 2,610 m² (dos mil seiscientos diez metros cuadrados) d) número de viviendas de 33 departamentos. Torre (2) a) superficie de desplante 310 m² (trescientos diez metros cuadrados) b) planta de planta baja y cinco niveles c) superficie construida 4,260 m² (cuatro mil doscientos sesenta metros cuadrados) d) cuenta con 58 viviendas. Torre (3) a) desplante 430 m², b) planta de planta baja y cinco niveles c) superficie construida 2,580 m² d) 54 viviendas. Torre (4) desplante 696 m², b) planta de planta baja y cinco niveles c) superficie construida 4,176 m² d) de 60 viviendas. Torre (5) a) desplante 496 m², b) planta de planta baja y cinco niveles, c) superficie construida 2,976 m² d) y cuenta con 47 departamentos. Los incisos e) las superficies de las viviendas en todos los cuerpos constructivos (torres) son de 53 m² hasta 80 m², y el mismo en la altura de entresijos. En todas las torres es de 2.40. (dos punto cuarenta) metros lineales de piso a planta. 12.- No hay trabajo en calandancia y no hay protección 13.- Al ramplón se ubica entre las calles de Tobitli y Amado Nuevo haciendo esquina con esta última 14.- Se describe en punto (B), los nombrados A, B, C y D exhibe documentos descritos en apartado señalado 7.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó una obra nueva en cuyo interior cuenta con cinco torres de departamentos de planta baja y cinco niveles sobre el nivel de banquetas, en algunas constató trabajos de acabados y limpieza, con aprovechamiento habitacional; con las superficies siguientes:

INVEACDMX/OV/DU/260/2023 calle Rey Maxilia número (1871), Pueblo San Francisco Tetecala, Azcapotzalco, c.p. 02790, Ciudad de México	AVV							TOTALES
	PREDIO EN GENERAL	TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5		
Superficie del Predio	4557							
Superficie de área libre	1790							
Altura de nivel medio de banquetas	1.50							
Aprovechamiento	HABITACIONAL (H)	H	H	H	H	H	H	
Número de niveles sobre nivel de banquetas	5 torres con 6 niveles cada una	6 (PB+5 NIVELES)	6					
número de viviendas	227	33	58	34	60	42	227	
Superficie de Construcción S.N.B	16602	2,610	4,260	2,580	4,176	2,976	16,602	
Superficie de Desplante	2767	435	710	430	496	496	2,767	
Altura de entresijos	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	
Cajones de estacionamiento	340						14.40	
Altura a nivel de piso terminado	14.4 (de la sumatoria de entresijos)							
Superficie de Construcción B.N.B	6835							
Semisótano	1							
Sótano	1							

Dichas mediciones fueron realizadas con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en:

Exhibe copia certificada del Certificado de Uso del Suelo con Folio no 6784-151CROZO de fecha: 24 de marzo de 2020 para el domicilio que nos ocupa con sello de certificación SEDUUI. Exhibe copia certificada de constancia de alineamiento y número oficial Folio 25 de fecha 6 de febrero de 2020 para el predio que nos ocupa con fecha de reabrido de verificación única 7 Feb/2020 con fecha de expedición 13 de febrero del 2020 con sello notaria 45 del Edo Mex; Exhibe copia certificada del Dictamen técnico para el proyecto de obra nueva en A.C.P. con sello SEDUUI CADUO PCI/EP/OB90/2020 para el domicilio que nos ocupa de fecha 11 junio/2020 con sello de notario 45 del EDO Mex. Exhibe copia certificada de Dictamen de estudio de impacto urbano con número SEDUUI DCAU/0937/2020 de fecha 27 abril/2020 para el domicilio que nos ocupa donde se lee un Dictamen de impacto urbano expediente con sello de la notaria 45 del Edo Mex, ambos documentos emitidos por SEDUUI D

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 y por lo que toca a las documentales exhibidas al momento de la visita, consistentes en Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Dictamen técnico para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial y Estudio de Impacto Urbano, 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/260/2023

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 diez de abril 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 derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, los mismos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, dichas instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Así las cosas, se advierte que en la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el representante legal de la persona visitada, en la etapa de alegatos, de forma escrita reitera lo manifestado a través de su 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.

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. Copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6784-151CLRO20, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de dos mil veinte, para el inmueble verificado, 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.
2. Copia certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 25, de fecha de expedición trece de febrero de dos mil veinte, emitida por el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, para el inmueble verificado, 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 Público del oficio SEDUVI/DGCAU/0937/2020 de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte, emitido por el Director General de Control y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativo al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio DGCAU/DGU.20/DEIU/0021/2020, de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte, para el inmueble verificado, 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.-----

- 4. Copia certificada por Notario Público del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0890/2020 de fecha uno de junio de dos mil veinte, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, relativo al Dictamen Técnico para el Proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble materia 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 .-----
- 5. Copia certificada por notario público del Registro de Manifestación de Construcción tipo C, número FAZC-003-2021 RAZC-003-2021, de fecha de expedición del uno de marzo de dos mil veintiuno, 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.-----
- 6. Copia certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 25, de fecha de expedición veinticinco de febrero de dos mil veintidós, emitida por el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, 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.-----
- 7. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20439-151SAJO22, de fecha de expedición cuatro de agosto de dos mil veintidós, para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.-----
- 8. Original del Dictamen Técnico de Áreas de Construcción para el inmueble ubicado en Rey Maxtla número 187 (ciento ochenta y siete), colonia Pueblo San Francisco Tetecala, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México, suscrito por el Ing. Arq. Elías Conrado Díaz Chayeb, DRO-0941, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en la ejecución de construcción de obra nueva.-----

Con relación a las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, esta autoridad advierte que con las mismas se acredita la asignación del número oficial al predio para el cual fueron expedidas, corroborándose con dichas documentales, la identidad del predio a que se refieren con el inmueble materia del presente procedimiento.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

Respecto de la copia certificada por notario del Registro de Manifestación de Construcción tipo C, número FAZC-003-2021 RAZC-003-2021, no cumple con los requisitos de idoneidad para acreditar el cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, toda vez que se trata de una manifestación unilateral a través de la cual, bajo protesta de decir verdad, en fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, se informó a la Alcaldía en Azcapotzalco, de las condiciones en que se ejecutaría una obra de construcción en el inmueble visitado; en consecuencia, no tiene eficacia para demostrar que la edificación observada al momento de la visita de verificación cumple con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, lo cual es la materia del presente procedimiento.

Por lo que hace al original del Dictamen Técnico de Áreas de Construcción para el inmueble ubicado en Rey Maxtla número 187 (ciento ochenta y siete), colonia Pueblo San Francisco Tetecala, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México, suscrito por el Ing. Arq. Elías Conrado Díaz Chayeb, DRO-0941, se precisa que se trata de un documento realizado por una persona física, quien de conformidad con el artículo 34, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en algunos casos y bajo supuestos específicos podrá actuar como auxiliar de la Administración Pública, actos tales como: ordenar y hacer valer en la obra la observancia a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones citado, suscribir actos en los que acepte la responsabilidad de lo asentado en una manifestación de construcción, realizar un registro de obra ejecutada, llevar a cabo dictámenes de estabilidad o seguridad estructural de una edificación, o bien realizar un visto bueno de seguridad y operación de una obra.

No obstante, en el caso en concreto, actúa como un particular que presta sus servicios a las personas visitadas para acreditar sus pretensiones, por lo que su criterio puede no resultar imparcial en el presente asunto, además de que dicho documento no es determinante para desvirtuar lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, quien goza de fe pública en el ejercicio de sus atribuciones, por ende no es la instrumental idónea con la que se acredite que las intervenciones llevadas a cabo en el inmueble visitado observan los límites y potenciales establecidos por los ordenamientos previstos en materia de desarrollo urbano, que es concretamente la materia sobre la cual versa el procedimiento de trato.

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

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 ese tenor, la persona visitada ofreció como prueba copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6784-151CLRO20, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de dos mil veinte.

Por lo que en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de su emisión, se procede a determinar si dicha documental se encuentra vigente; por lo tanto, resulta necesario atraer lo dispuesto por el precepto normativo citado, el cual en la parte que nos ocupa, señala:

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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;

(...)

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

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

(...)

Indicado lo anterior, toda vez que el tiempo de vigencia para ejercitar la actividad para la que se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en análisis, fue de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición, resultando que una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado, en este caso, el registro de manifestación de construcción tipo C, número FAZC-003-2021 RAZC-003-2021 de fecha de expedición uno de marzo de dos mil veintiuno, no es necesario obtener un nuevo Certificado, esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.

Por otra parte, el visitado exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20439-151SAJO22, no obstante, resulta innecesario entrar a su estudio, toda vez que, como ha quedado precisado, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6784-151CLRO20, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de dos mil veinte, consecuentemente, será este último la instrumental base en estudio para la emisión de la presente resolución administrativa.

En ese tenor, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se advierte que para el inmueble visitado se emitió un Acuerdo por el que se aprobó la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, con oficio SEDUVI/CGDU/A-POL/014/2019, de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígono de Actuación, Volumen Dos, Acta quinientos cincuenta (550), con fecha de inscripción cuatro de marzo de dos mil veinte, bajo los lineamientos siguientes:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE REY MAXTLA NÚMERO 187, PUEBLO SAN FRANCISCO TETECALA Y EJE 3 NORTE SAN ISIDRO NÚMERO 588, PUEBLO SAN PEDRO XALPA, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDU/A-POL/022/2019 de fecha 01 de octubre de 2019, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en la calle Rey Maxtla número 187, Pueblo San Francisco Tetecala, Alcaldía Azcapotzalco, y Eje 3 Norte San Isidro número 588, Pueblo San Pedro Xalpa, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área Libre m ²	Desplante m ²	Sup. Máx. Construcción m ²	Niveles	Dotación
Rey Maxtla número 187	4,613.00	Habitacional Mixto Habitacional con Comercio en Planta Baja	1,790.94	2,822.06	9,687.30 7,646.73	Hasta 6 (seis)	Hasta 227 viviendas
Total							

Los usos permitidos serán los indicados en la Tabla de Usos Permisos de la Norma de Ordenación Particular para la Reconversión de las Zonas Industriales.

De conformidad con lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C número FAZC-003-2021 RAZC-003-2021 de fecha 25 de abril de 2016, expedido por la instancia Delegación Azcapotzalco.

SEGUNDO. Conforme a los anteproyectos presentados, en el predio ubicado en calle Rey Maxtla número 187, Pueblo San Francisco Tetecala, Alcaldía, Alcaldía Azcapotzalco se pretende desarrollar la construcción de 5 torres de hasta 6 niveles (P.B. + 5 niveles + azotea) para albergar un total de hasta 227 viviendas, con una superficie total de construcción de 24,102.56 m², de los cuales 17,334.03 m² se encontrarán sobre nivel de banqueta y 6,768.53 m² bajo nivel de la misma para uso exclusivo de estacionamiento, distribuido en 1 semisótano y 1 sótano, quedando con una superficie máxima de desplante de 2,822.06 m² (61.16%) y un área libre mínima de 1,790.94 m² (38.82%).

Los proyectos que conforman el Polígono de Actuación, quedan en conjunto con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 45,844.92 m², una superficie máxima de desplante de 5,320.10 m² y un área libre mínima de 4,290.01 m².

TERCERO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, los propietarios deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando III, IV, V Y VI.

<p>ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial". Inmueble dentro de la Zona de Monumentos Históricas.</p>	<p>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN. NORMA 4. Referente a "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo". NORMA 7. Referente a "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia Posterior del Predio". NORMA 8. Referente a "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles". NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permisadas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales". NORMA 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano. NORMA 27. Referente a los Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales".</p>
<p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención y el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>	



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

Asimismo, de dicha instrumental se desprende que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, por lo que el visitado a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, exhibió copia certificada del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0890/2020 de fecha uno de junio de dos mil veinte, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, relativo al Dictamen Técnico para el Proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, cuya vigencia es de un año a partir del día siguiente de su expedición y, una vez ejercido el derecho conferido, no será necesaria su revalidación; documental que se transcribe en la parte que nos ocupa, señalando lo siguiente:-----

*"(...) emite dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para 227 viviendas en cinco módulos de 6 niveles cada uno (Sótano, Semisótano, P.B. + 5 niveles), y una altura a nivel de piso terminado de 17.50 m, una superficie de construcción de 17,299.47 m² sobre el nivel medio de (sic) y de **6,719.39m² bajo nivel medio de banqueta**, proporcionando 340 cajones de estacionamiento (...)*-----

La emisión del presente tiene vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición (...)-----

Una vez ejercido el derecho conferido, no será necesaria su revalidación, siempre y cuando no se modifiquen o varíen las condiciones en que el presente se emite. Cualquier cambio al proyecto dictaminado deberá someterse a evaluación de esta unidad administrativa."-----

(énfasis resaltado)-----

De igual forma, del Certificado Único De Zonificación De Uso Del Suelo folio 6784-151CLRO20, se desprende que al inmueble visitado le aplica, entre otras, la Norma General de Ordenación número 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, por lo que el visitado en cumplimiento a la misma, exhibió copia certificada por notario del oficio SEDUVI/CGCAU/0937/2020 de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte, emitido por el Director General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por el que se informa de la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano procedente, con número de oficio DGCAU/DGU.20/DEIU/0021/2020, de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte, el cual cuenta con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a que surte efectos de notificación; instrumental que en su parte conducente, resuelve:--

"(...) Se emite DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PROCEDENTE PARA EL PROYECTO, EL CUAL CONSTARÁ DE 5 EDIFICIOS DE 6 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (P.B. + 5 NIVELES) CON UNA ALTURA DE 17.50 M PARA USO HABITACIONAL DE HASTA 227 VIVIENDAS, EN LA PLANTA BAJA SE UBICAN: CASETA DE VIGILANCIA, ÁREAS COMUNES PARA USO EXCLUSIVO DE LOS CONDÓMINOS, ASÍ COMO 2 SÓTANOS CON CAPACIDAD CONJUNTA DE 341 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y 57 CAJONES PARA BICICLETAS.-----

*EL PROYECTO SE DESARROLLA SOBRE UNA SUPERFICIE DE 4,613.00 M² DE TERRENO, TENIENDO UN DESPLANTE DE 2,822.06 M² Y ÁREA LIBRE DE 1,790.94 M², QUE REPRESENTAN EL 61.18% Y 38.82% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO, RESPECTIVAMENTE. UNA SUPERFICIE DE 17,334.03 M² SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS), Y **6,768.53 M² DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA** PARA UN TOTAL DE 24,102.56 M² DE CONSTRUCCIÓN.-----*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE REY MAXTAL NÚMERO 187, COLONIA PUEBLO SAN FRANCISCO TETECALA, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO. (sic)-----

(...)-----

(...) el presente Dictamen tendrá una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a que surte efectos de notificación. Si el anteproyecto no hubiera sido modificado y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones.”-----
(énfasis resaltado)-----

Bajo ese contexto, el visitado cumplió con la obligación de exhibir las documentales requeridas en el alcance de la orden de visita de verificación consistentes en el Dictamen Técnico respecto a Áreas de Conservación Patrimonial para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Áreas de Conservación Patrimonial y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano favorable, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Sin embargo, de la transcripción del Dictamen Técnico para el Proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial y del Estudio de Impacto Urbano, se advierte que ambas instrumentales refieren una superficie de construcción bajo nivel de banquetta diversa a la observada por personal especializado en funciones de verificación al momento de la diligencia, quien advirtió una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de seis mil ochocientos treinta y cinco metros cuadrados (6,835m²).-----

Por su parte, el Dictamen Técnico para el Proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial emitido mediante el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0890/2020 de fecha uno de junio de dos mil veinte, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, exhibido por el visitado, refiere una superficie de seis mil setecientos diecinueve punto treinta y nueve metros cuadrados (6,719.39m²) bajo nivel medio de banquetta.-----

En esa guisa, el Estudio de Impacto Urbano precedente, con número de oficio DGCAU/DGU.20/DEIU/0021/2020, de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte, emitido por el Director General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, exhibido por el visitado, refiere una superficie de seis mil setecientos sesenta y ocho punto cincuenta y tres metros cuadrados (6,768.53m²) de construcción bajo nivel de banquetta.-----

No obstante, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación observó una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de seis mil ochocientos treinta y cinco metros cuadrados (6,835m²) sin precisar si dicha medición se realizó considerando la superficie del semisótano edificada por encima del nivel medio de banquetta o únicamente la construcción bajo el nivel de banquetta, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación objetiva al respecto.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

En consecuencia, la persona visitada al exhibir las documentales requeridas en el alcance de la orden de visita de verificación consistentes en el Dictamen Técnico respecto a Áreas de Conservación Patrimonial para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Áreas de Conservación Patrimonial y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano favorable, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cumple con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, particularmente lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1, y la Norma General de Ordenación número 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, acatando con ello, lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) 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, construcciones y edificaciones, le confiere 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". ----

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

Por lo tanto, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, 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 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

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. -----

QUINTO.- 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/260/2023

Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el presente fallo a la persona moral denominada " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso [REDACTED]", por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [REDACTED] o a través de alguno de sus autorizados, los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], Torre [REDACTED], colonia [REDACTED] código postal [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. ----

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 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:
LIC. SASHA V. RENTERÍA HERNÁNDEZ

SUPERVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.