



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

En la Ciudad de México, a ocho de agosto de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada de Figaro (antes Figaro), número uno (1), colonia Lomas Hidalgo, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil doscientos cuarenta (14240), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa, y; -----

RESULTANDO

1.- El treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día tres de junio del mismo año, por Claudia Yvette Molina Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el cinco de junio del año en curso, mediante el número de oficio identificado como INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3032/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El diecisiete de junio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] a través del 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 procedimiento. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído del veinte de junio de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito de cuenta, por reconocida la personalidad de la ocursoante y el interés de su representada en el procedimiento en el que se actúa, así como por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la persona referida en el escrito de cuenta, 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.- Seguida la secuela procesal, el once de julio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED]; desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de manera 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/523/2024

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el trece de agosto de dos mil diez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación 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 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 constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON EL C. [REDACTED]

[REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR, ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO: PUNTO 1.- SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA CIVIL CON FACHADA DE TAPIALES DE LÁMINA EN COLOR BLANCO DE TRES NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA. AL INGRESAR OBSERVO TRABAJOS EN PROCESO DE CIMENTACIÓN, PEGADO DE TABIQUES Y ACABADOS, TAMBIÉN APRECIO MATERIAL DE OBRA TALES COMO BULTOS DE YESO, CEMENTO, VARILLAS DE ACERO PARA REFUERZO, MALLA ELECTROSOLDADA, ARENA, GRAVA, TABIQUE. PUNTO 2.- AL MOMENTO OBSERVO APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA CIVIL Y ACABADOS CON TRABAJOS EN PROCESO. PUNTO 3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA EL INMUEBLE CUENTA CON TRES NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR. PUNTO 4.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE ÚNICAMENTE PUEDEN OBSERVARSE TRES VIVIENDAS EN OBRA NEGRA, UNA EN LA QUE SE ADVIERTE UN SÓTANO Y SE ESTÁ DESPLANTANDO LA PLANTA BAJA O PRIMER NIVEL Y OTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. PUNTO 5.- LA SUPERFICIE DE LAS TRES VIVIENDAS EN OBRA NEGRA QUE ES POSIBLE DETERMINAR ES DE 69 M2 (SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) EN SÓTANO, EN PRIMERO, SEGUNDO Y TERCER NIVEL DE 195 M2 (CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) DANDO UN TOTAL DE 264 M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) POR CADA VIVIENDA AL MOMENTO DE LA PRESENTE INCLUIDO EL SOTANO. PUNTO 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1180 M2 (MIL CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 861 M2 (OCHOCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 904 M2 (NOVECIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 276 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.50 M (NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS) HASTA EL PRETIL. F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 585 M2 (QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.60 M (DOS PUNTO SESENTA METROS). H) AL MOMENTO SE ADVIERTE UN SÓTANO EN EL INMUEBLE. I) AL MOMENTO NO OBSERVO SEMISÓTANO. J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 276 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) AL MOMENTO DE LA PRESENTE. K) (EN SU CASO) SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ADVIERTE UNA COLINDANCIA DE 25 CM (VEINTICINCO CENTÍMETROS), POSTERIOR DEL PREDIO. PUNTO 7.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE FUSIÓN CON INMUEBLES COLINDANTES. PUNTO 8.- CUENTA CON DOS FRENTES UNO CALLE FIGARO DE 52 ML (CINCUENTA Y DOS METROS LINEALES) Y OTRO POR CALLE AMATENANGO DE 20 ML (VEINTE METROS LINEALES). PUNTO 9.- EL INMUEBLE SE UBICA EN ESQUINA CON AMATENANGO. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE C.- NO EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS EXPEDIDA POR ALCALDÍA.

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó una obra nueva en etapa de obra civil con fachada de tapiales de lámina constituida en tres (3) niveles sobre nivel de banqueta, constando al interior trabajos en proceso de cimentación, pegado de tabiques y acabados, advirtiendo materiales de obra, tales como bultos de yeso, cemento, varillas de acero para refuerzo, malla electrosoldada, arena, grava y tabique, por otro lado, refirió que se encontraban tres (3) viviendas en obra negra, una de ellas con sótano y desplantándose la planta baja, la otra en etapa de cimentación, sin que le haya sido posible determinar si existe fusión con inmuebles colindantes; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

Superficie total del Predio	Mil ciento ochenta metros cuadrados (1,180 m ²)
Superficie de Área libre	Novcientos cuatro metros cuadrados (904 m ²)
Superficie de Desplante	Doscientos setenta y seis metros cuadrados (276 m ²)
Altura máxima a partir del nivel de banqueta	Nueve punto cincuenta metros lineales (9.50 m)
Superficie total de construcción a partir del nivel medio de banqueta	Quinientos ochenta y cinco metros cuadrados (585 m ²)

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las siguientes documentales:

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTIUNO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, VIGENCIA UN AÑO, FOLIO 43789-151VJO18, PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA EN UNA SUPERFICIE DE 1,197.84 M2 ZONIFICACIÓN H/3/30/B .
EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO 1463/2017, PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA .

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, en relación a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el diecisiete de junio de la presente anualidad, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que derivado de la emisión de la orden de visita de verificación relacionada con el predio verificado, se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respectivamente, pues a su dicho la orden y acta de visita carecen de fundamentación y motivación, pues arguye que los hechos que dieron origen no señalan las causas ni los requisitos que se infringen para iniciar el procedimiento de verificación de cuenta.

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 impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación; 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.

Relativo a las manifestaciones restantes se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita la legal operación del establecimiento verificado; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por la persona visitada, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, sin que se adviertan argumentos novedosos de derecho en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

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, entre otras, de las siguientes: -----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 43789-151VIJO18, con fecha de expedición veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, respecto del inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con el folio identificado con el número 1601-5-19, de veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, respecto del inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original del oficio con número de folio 1182-5-22, de fecha dieciséis de junio de dos mil veintidós, relativo al Aviso de Revalidación (prórroga) del trámite de Registro de Manifestación de Obra Tipo B, con el folio identificado con el número RG/TL/1601/519, expedido el veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

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

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

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

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 Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

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.

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

Expuesto lo anterior, y toda vez que fue ofrecido como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 43789-151VIJO18, con fecha de expedición veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), del cual se desprende que dicha vigencia es de un (1) año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintidós de septiembre de dos mil diecinueve.

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

Analizado lo anterior y toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibido el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con el folio identificado con el número 1601-5-19, de veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, demuestra que ejerció el derecho conferido por tanto, dicha documental se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Ahora bien, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se desprende entre otras cosas, que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **H/3/30/B** [Habitacional, tres (3) niveles máximo de construcción, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre y densidad Baja, esto es una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m²) de la superficie total del terreno], así como los parámetros relativos a las superficie total del predio, área libre, desplante, máxima de construcción y el número máximo de viviendas, tal y como se digitaliza a continuación:

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO - 1,197.84 m² [-----
-----] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 359.35 m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 838.49 m² [-----
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 2,515.46 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS-PERMITIDAS: 12 (DOCE) [-----
-----] DE CONFORMIDAD CON LA NORMA PARTICULAR **COMERCIO Y SERVICIOS EN PLANTA BAJA HASTA UN MÁXIMO DE 60 m²**, [-----
-----] SE PERMITIRÁ EL COMERCIO Y LOS SERVICIOS EN PLANTA BAJA HASTA UN MÁXIMO DE 60 m². [-----

Dicho lo anterior, de conformidad a la zonificación aplicable en relación a la superficie total del predio, se advierte que el inmueble visitado tiene permitido una superficie mínima de área libre de trescientos cincuenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados (359.35 m²), desplante máximo de ochocientos treinta y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados (838.49 m²), máxima de construcción sobre nivel de banqueta de dos mil quinientos quince punto cuarenta y seis metros cuadrados (2,515.46 m²) y doce (12) viviendas permitidas.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió una obra nueva en etapa de obra civil con fachada de tapias de lámina constituida en tres (3) niveles sobre nivel de banqueta, cuyas superficies quedaron descritas en párrafos sucesores y a la luz de las probanzas analizadas; esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación, la edificación realizada en el inmueble visitado se encuentra dentro de los parámetros permitidos conforme a la zonificación aplicable.

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes anexadas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que lleve a cabo en el inmueble objeto del presente procedimiento únicamente las intervenciones autorizadas, cumpliendo cabalmente los parámetros indicados en los instrumentos que obran en el expediente de mérito, así como lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/523/2024

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 administrativa a la persona moral denominada [REDACTED] por conducto de su [REDACTED] la ciudadana [REDACTED], o bien, a través del ciudadano [REDACTED] quien se encuentra autorizado en el presente asunto en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

Elaboró:
Lic. Miguel Ángel Esquerro Sánchez

Revisó:
Lic. Santiago Ramírez Hernández