Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2023

En la Ciudad de México, a veintisiete de octubre de dos mil veintitrés.----------
---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Recreo, número treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil quinientos cuarenta (15540), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de verificación dictada dentro del presente procedimiento; atento a los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El quince de agosto de dos mil veintitrés, 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 diecisiete del mismo mes y año, por Claudia Martínez López, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5109/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

2.- Con fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted], mediante el cual realizó observaciones y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés de la persona moral '[redacted] en el presente procedimiento, teniéndole por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por ofrecidas y admitidas algunas de las pruebas, mientras que otras, al no guardar relación con el objeto de la orden de visita de verificación ni por estar relacionados dentro del alcance de la misma, se tuvieron por ofrecidas más no por admitidas. ----------
---

3.- El día veinte de septiembre de dos mil veintitrés, se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted], desahogándose las pruebas admitidas, así mismo, en la etapa correspondiente el compareciente manifestó alegatos de manera verbal señalando que ingresó alegatos de forma escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------
---

4.- Con fecha cuatro de octubre de dos mil veintitrés, se giró oficio al Director General del organismo descentralizado [redacted], requiriéndole información relacionada al inmueble visitado, a efecto de que esta autoridad cuente con elementos suficientes para resolver el procedimiento en que se actúa. ----------
---

5.- Posteriormente, el trece de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto el oficio SAF/SM/DG/4300/2023 firmado por el Director General de [redacted], mediante el cual remitió información relativa al expediente que se resuelve. ----------
---

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

---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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 Venustiano Carranza en el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiséis de enero de dos mil cinco, 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.----------

---

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2023

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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:----------

---

> [redacted] 1.- DESCRIPCIÓN FISICA GENERAL DEL INMUEBLE: INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES TORRES CADA UNA DE ELLAS DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES. CONFORMANDO ENTRE LAS TRES (03) TORRES, CIENTO UN (101) DEPARTAMENTOS TIPO, ESTANDO AL MOMENTO TODOS DESHABITADOS LAS TORRES DE DEPARTAMENTOS SE IDENTIFICAN COMO TORRE C. LA CUAL AL MOMENTO ESTA COMPLETAMENTE CONSTRUIDA, CON ACABADOS YA REALIZADOS Y AL MOMENTO ESTÁN REALIZANDO ÚNICAMENTE INSTALACIÓN ELECTRICA; Y TORRES A Y B , SE ENCUENTRAN EN ETAPA DE ACABADOS, REALIZANDO AL MOMENTO COLOCACIÓN DE PUERTAS, VENTANAS Y PLOMERÍA. SE OBSERVA INSTALACIÓN SUBTERRÁNEA A LA CUAL NO HAY ACCESO, NO ES HABITABLE Y SE USA PARA CISTERNAS Y CIMENTACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO.3.- EL NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: SON TRES (03) TORRES, CADA UNA DE ELLAS CONSTITUIDAS DE PLANTA BAJA Y CINCO (05) NIVELES.4.- NÚMERO DE VIVIENDAS: CIENTO UN DEPARTAMENTOS (101), TODOS ELLOS AÚN SIN HABITAR.5.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: LOS DEPARTAMENTOS TIENEN LAS SIGUIENTES MEDIDAS: CINCO DE ELLOS DE 46.084 METROS CUADRADOS, TREINTA DE ELLOS 44.67 METROS CUADRADOS, CINCO DE ELLOS 47.42 METROS CUADRADOS, 4SEIS DE ELLOS 48.10 METROS CUADRADOS, TREINTA Y UN DE ELLOS DE 44.69 METROS CUADRADOS, SEIS DE 49.92 METROS CUADRADOS, SEIS DE 43.31 METROS CUADRADOS, DOCE DE 47.60 METROS CUADRADOS. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE DEL PREDIO: MIL QUINIENTOS DIEZ (1510) METROS CUADRADOS. B)SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: CINCO MIL OCHOCIENTS CINCUENTA Y TRES (5853) METROS CUADRADOS.C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: QUINIENTOS TREINTA (530) METROS CUADRADOS.D)SUPERFICIE DE DESPLANTE: NOVECIENTOS OCHENTA (980) METROS CUADRADOS.E) ALTURA TOTAL A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: QUINCE PUNTO SESENTA (15.60) METROS.F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES (5853) METROS CUADRADOS.G) ALTURA DE ENTREPISOS: EN PLANTA BAJA DOS PUNTO SESENTA Y CUATRO (2.64) METROS, RESTO DE NIVELES DOS PUNTO CINCUENTA (2.50) METROS.H) NO SE OBSERVAN SÓTANOS I) NO HAY SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA.J)NO SE OBSERVA RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR.7.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES PRINCIPAL Y PRIVADA FRANCISCO SARABIA. HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. 8. _CUENTA CON UN FRENTE SOBRE CALLE RECREO DE TREINTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA (34.50) METROS Y SOBRE PRIVADA FRANCISCO SARABIA CON UN FRENTE DE CUARENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA (47.80) METROS.
> ----------

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido por tres (3) torres, cada una de ellas de planta baja y cinco (5) niveles, es decir, seis niveles sobre nivel de banqueta, con ciento un (101 departamentos) los cuales se encuentran deshabitados en su totalidad, además, advirtió trabajos de acabados en las tres (3) torres, tales como instalación eléctrica, de ventanas, puertas y plomería. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: ----------

---

Superficie total del predio	Mil quinientos diez metros cuadrados (1510 m^2)
Superficie de área libre	Quinientos treinta metros cuadrados (530 m^2)
Superficie de desplante	Novecientos ochenta metros cuadrados (980 m^2)
Superficie construida sobre nivel de banqueta	Cinco mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados (5853 m^2)
Altura total a partir de nivel de banqueta	Quince punto sesenta metros (15.60 m)

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió la documental siguiente: ----------

---

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA SIMPLE.CON FECHA DEL DOS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS. VIGENCIA PERMANENTE. FOLIO 13734-151HEPA22 PARA DOMICILIO DE MÉRITO..--
2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE.CON FECHA DEL VEINTICUATRO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS. VIGENCIA NO INDICA. FOLIO 0174. PARA DOMICILIO DE MERITO..--

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.--

Respecto a las documentales exhibidas durante la visita de verificación, es de señalar que toda vez que fueron exhibidas y admitidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, serán analizadas 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 veintiocho de agosto 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. --

En principio, del análisis realizado al escrito antes referido se advierte que la persona visitada refuta la certeza de las mediciones obtenidas en la visita de verificación, alegando que de conformidad con la copia certificada por el Notario ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México del instrumento notarial sesenta mil seiscientos setenta y cuatro (60,674), la superficie real del predio es de mil cuatrocientos doce punto doscientos noventa metros cuadrados (1412.290 m^2), sin embargo, del estudio realizado al instrumento notarial de cuenta, de su inciso G denominado "La Compraventa, en su apartado de antecedentes se indica que la superficie del predio es de mil quinientos sesenta y seis punto sesenta y un metros cuadrados (1566.61 m^2), haciendo evidente que existe una discrepancia en las medidas señaladas en dicho instrumento notarial, por lo tanto no es idónea para acreditar su dicho, constituyendo meras manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho probatorio pretendido, en consecuencia, toda vez que la función del personal especializado en funciones de verificación consiste entre otras en dar certeza de los actos que se consignan en el acta de visita de verificación, al encontrarse dotado de fe pública en los actos en los 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, deberán presumirse por ciertas las circunstancias asentadas en el acta de visita salvo prueba en contrario, sin que tal circunstancia haya ocurrido en la especie.----------

---

Por otro lado, respecto a las manifestaciones referentes a que el proyecto para la edificación de tres torres de seis niveles cada una, con capacidad para ciento un departamentos (101) observado al momento de la visita de verificación en el inmueble verificado, fue realizado al amparo del Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT) lo cual le otorga la posibilidad de ejercer la Norma de Ordenación Número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; toda vez que dichos argumentos guardan relación directa con el fondo del asunto, serán retomados conjuntamente con las pruebas exhibidas por el promovente en párrafos posteriores. ----------

---

Continuando con el estudio del escrito de observaciones, es de señalar que las manifestaciones restantes se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

---

Por otra parte, en la audiencia de ley celebrada el veinte de septiembre de dos mil veintitrés, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] quien en la etapa de alegatos ratificó en todas sus partes el escrito de observaciones previamente estudiado. ----------

---

Así mismo, señaló que ingresó alegatos de forma escrita en los que manifiesta que, las pruebas que no fueron admitidas deben ser consideradas por esta autoridad para resolver el presente procedimiento; al respecto, es de señalar que el promovente deberá atenerse a lo dictado mediante acuerdo de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, en el que se determinó la no admisión de diversas pruebas toda vez que las mismas no guardan relación directa con el objeto de la orden de visita dictada dentro del presente procedimiento, pues no se encuentran dentro de los documentos requeridos en el alcance de la misma; en consecuencia, aún y cuando las pruebas en cuestión hubieran sido admitidas, estas no serían idóneas para acreditar que el inmueble verificado cumple con las obligaciones en materia de desarrollo urbano, señaladas en el objeto de la orden antes referida. ----------

---

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 a 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 número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con folio 000721 y con número de registro RVC/B/019/ON/2022 de fecha once de octubre de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en calle Recreo, número treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil quinientos cuarenta (15540), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

2.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México del oficio SAF/TCDMX/4603/2022 de fecha dieciséis de junio de dos mil veintidós, signado por el Tesorero de la Ciudad de México y Secretario Técnico de la Mesa de Seguimiento de Proyectos PREVIT, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

3.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22, de fecha de expedición dos de junio de dos mil veintidós, emitido para el inmueble ubicado en calle Recreo, número treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil quinientos cuarenta (15540), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

4.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0174/22, con fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en calle Recreo, número oficial asignado treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

5.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0793/22, con fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en calle Recreo, número oficial asignado treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

6.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México de la Constancia de Registro número ISCDF-DG-CR-ON-2022/401, con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en calle Recreo, número treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil quinientos cuarenta (15540), Ciudad de México, misma que se valora en

términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

7.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México de la Memoria descriptiva arquitectónica, referente al inmueble ubicado en calle Recreo, número treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil quinientos cuarenta (15540), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuyo valor probatorio queda al arbitrio de la autoridad. ----------

---

8.- Copia certificada por Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México del oficio número 4.1.2.3.-1337 VUS, de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, firmado por la Directora de Aeropuertos de la Agencia Federal de Aviación Civil referente al inmueble ubicado en calle Recreo, número treinta y dos (32), colonia Santa Cruz Aviación, demarcación territorial Venustiano Carranza, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa respecto al inmueble constituido por tres torres de planta baja y cinco (5) niveles, es decir seis niveles (6) sobre nivel de banqueta, observado al momento de la visita de verificación, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis.. ----------

---

En ese sentido, es oportuno indicar que la documental con la que se puede 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, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés señalan lo siguiente: ----------

---

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

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

---

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

---

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

---

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.----------

---

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ----------

---

Artículo 21 (...) ----------

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. ----------

Artículo 158. *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

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

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará 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"…-------

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. ----------

---

En ese sentido, la persona visita exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22, por lo que afecto de determinar su vigencia, previo a entrar a su estudio, se procede al análisis del artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano antes transcrito y del que se advierte que la vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II, tendrán una vigencia permanente cuando 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"; por lo tanto, toda vez que en el certificado en estudio se encuentra inscrita dicha norma, debe considerarse que el mismo se encuentra vigente. ----------

---

Ahora bien, de la información consignada en el certificado de mérito, se advierte que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza en el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiséis de enero de dos mil cinco, y el cual le asigna al inmueble visitado la zonificación HC/4/25/Z, es decir, habitacional con comercio en planta baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción y veinticinco por ciento (25%) de área libre. ----------

---

Asimismo, tiene inscrita la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano", la cual le otorga las zonificaciones H/5/20/Z, es decir, habitacional, cinco (5) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20%) de área libre con una superficie de construcción de seis mil doscientos sesenta y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (6266.44 m^2), así como H/6/30/Z, habitacional, seis niveles máximos de construcción y treinta por ciento de área libre (30%), con una superficie de construcción de cinco mil ochocientos ochenta y seis punto treinta y siete metros cuadrados (5886.37 m^2). ----------

---

Sin embargo, de la información que consigna el certificado en estudio, se desprende que el mismo sólo podrá ser ejercido por el organismo descentralizado [redacted] siendo esta entidad quien realizó el trámite para la obtención del multicitado certificado.----------

---

Ante esta circunstancia, en términos de lo establecido en los artículos 17 apartado C, Sección Primera fracción II del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 33 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, conforme su artículo 4, esta autoridad solicitó al organismo descentralizado [redacted], que informara si el proyecto desarrollado en el inmueble objeto del presente procedimiento se haya inscrito dentro de los proyectos inmobiliarios en los que tiene participación el referido descentralizado y si existe relación administrativa o contractual con la persona moral [redacted] con [redacted], que le haya permitido a la persona moral ejecutar el proyecto observado al momento de la visita de verificación, bajo el amparo de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

---

Posteriormente, el trece de octubre de dos mil veintitrés se recibió en la oficialía de partes de este Instituto el oficio SAF/SM/DG/4300/2023 firmado por Director General de [redacted], informando lo siguiente: ----------

---

> Bajo los lineamientos de la Norma General de Ordenación número 26 (NGO 26), Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular; y de conformidad con lo previsto en el Acuerdo mediante el cual se establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el pasado 15 de junio del 2020, esta Entidad tiene como objetivo impulsar el desarrollo de proyectos inmobiliarios bajo la NGO 26, en atención a ello me permito informarle que el C. [redacted] en su calidad de Representante Legal de [redacted] inscribió ante está dependencia el proyecto a ejecutarse en el domicilio que nos ocupa, al cual se le asignó el folio PREVIT-20211215-000-2.
>
> A la fecha existe una relación administrativa entre la persona moral [redacted], la cual ha permitido a la última ejecutar el proyecto desarrollado en el inmueble visitado. Esta relación se derivó de la solicitud de incorporación al programa de vivienda social e incluyente de SERVIMET presentada por el representante legal de [redacted] el día 15 de diciembre de 2021.

Así pues, de la digitalización anterior de manera medular se desprende que de conformidad con el Acuerdo mediante el cual se establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT), SERVICIOS [redacted] tiene como objetivo impulsar el desarrollo de proyectos inmobiliarios al amparo de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano", mismo programa en el que la persona moral [redacted] registró el proyecto ubicado en el inmueble visitado bajo el folio PREVIT-20211215-000-2; asimismo, el organismo descentralizado informó que existe una relación administrativa entre [redacted], que le permite a ésta última ejecutar el proyecto observado en el inmueble verificado. ----------

---

Establecido lo anterior, se retoma lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación respecto a que al momento de la diligencia advirtió un inmueble conformado por tres torres de planta baja y cinco niveles, es decir, seis niveles sobre nivel de banqueta y toda vez que del multicitado certificado se advierte que le fue otorgada al inmueble visitado una zonificación que le permite hasta seis niveles de construcción, se concluye que el inmueble se encuentra dentro

del parámetro de niveles permitidos. ----------

Por otro lado, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que el inmueble visitado requiere treinta por ciento (30%) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante de setenta por ciento (70%). ----------

Así pues, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de mil quinientos diez metros cuadrados (1510 m^2), advertida por la persona especializada en funciones de verificación en el inmueble visitado, en relación con los porcentajes antes señalados, se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a respetar cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados (453 m^2) de superficie mínima de área libre y mil cincuenta y siete metros cuadrados (1057 m^2) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita observó una superficie de área libre de quinientos treinta metros cuadrados (530 m^2) y una superficie de desplante de novecientos ochenta metros cuadrados (980 m^2), resulta evidente que el inmueble visitado observa lo referente a dichas superficies de acuerdo con la zonificación aplicable. ----------

Del mismo modo, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación que le corresponde, la cual de conformidad con el certificado en estudio es de cinco mil ochocientos ochenta y seis punto treinta y siete metros cuadrados (5886.37 m^2), es preciso indicar que la superficie total construida asentada en el acta de visita por el personal especializado en funciones de verificación es de cinco mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados (5853 m^2); por lo tanto, el inmueble visitado se encuentra dentro del parámetro permitido. ----------

Aunado a lo anterior, del multicitado certificado se advierte que el inmueble objeto del presente procedimiento se ubica en el área de proyección del cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, por lo que deberá contar con dictamen emitido por la autoridad competente; atendiendo lo anterior, la persona visitada exhibió el oficio número 4.1.2.3.-1337 VUS, de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, firmado por la Directora de Aeropuertos de la Agencia Federal de Aviación Civil mediante el cual se indica la altura máxima de construcción con la que debe contar el inmueble visitado, siendo de dieciocho punto treinta y dos metros (18.32 m), por lo que tomando en consideración que al momento de la visita de verificación se advirtió un inmueble con una altura total sobre nivel de banqueta de quince punto sesenta metros (15.60), es evidente que el inmueble verificado observa el límite de altura establecido por la autoridad competente. ----------

Consecuentemente, esta autoridad determina que el inmueble visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones legales y reglamentarias objeto del presente procedimiento en términos de lo establecido en el certificado de referencia, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que a la letra refiere: ----------

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

Así como lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: ----------

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

Artículo 11. *Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.* ----------

Artículo 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".*----------

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. --------

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 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."----------

----------**R E S U E L V E**----------

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, toda vez que el inmueble visitado observó al momento de la visita de verificación, las disposiciones legales y reglamentarias objeto del presente procedimiento en términos de lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22; 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. ----------

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 a la persona moral [redacted] por conducto de su apoderado legal el ciudadano [redacted] o a través de los ciudadanos [redacted], autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted], Ciudad de México. ----------

---

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

---

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

---

OCTAVO.- CÚMPLASE.----------

Así lo resolvió y firma 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ