Expediente: INVEACDMX/OV/DU/832/2023

buEn 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 Augusto Comte, número setenta y uno (71), colonia Anzures, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos noventa (11590), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted]; atento a los siguientes: ----------
---

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

1.- El cinco de septiembre 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 seis del mismo mes y año, por Julián González Ramírez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día ocho de septiembre de dos mil veintitrés, mediante el número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5515/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ---
---

2.- En fecha veinte de septiembre de dos mil veintitrés, se ingresó en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [redacted] mediante el cual, realizó observaciones que consideró pertinentes respecto de la orden de visita de verificación y exhibió pruebas, recayéndole acuerdo de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés mediante el cual le fue reconocida su personalidad como representante legal de la persona moral "[redacted] quien a su vez es mandataria de los ciudadanos [redacted], [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble visitado e interesados en el presente procedimiento, teniéndole por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas personas 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, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. ----------
---

3.- El día trece de octubre de dos mil veintitrés se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [redacted] persona autorizada por la promovente, desahogándose las pruebas exhibidas, teniendo por formulados alegatos de manera verbal y turnándose el presente expediente a etapa de resolución.----------
---

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en fecha treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación 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/832/2023

CON RELACIÓN AL OBJETO Y AL ALCANCE MANIFESTO LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN NUEVA CONSTITUIDO POR SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, FACHADA EN COLOR BEIGE , NÚMERO OFICIAL -- VISIBLE. CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR .2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ACABADOS E INSTALACIONES.3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO SE OSBERVAN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES SIENDO UN TOTAL DE TRES NIVELES.4.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO SE OBSERVAN 5 (CINCO) INTERIORES.5.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. EN PLANTA BAJA DOS INTERIORES CON SUPERFICIE DE 196.40 METROS CUADRADOS CADA UNO, EN PRIMER NIVEL DOS INTERIORES CON SUPERFICIE DE 168.10 METROS CUADRADOS CADA UNO, Y EN SEGUNDO NIVEL UN INTERIOR CON SUPERFICIE DE 336.20 METROS CUADRADOS.6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 485 METROS CUADRADOS.B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1411.60 METROS CUADRADOS.C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 148.80 METROS CUADRADOS.D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 336.20 METROS CUADRADOS.E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 12.85 METROS LINEALES.F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1008.60 METROS CUADRADOS.G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.80 METROS LINEALES.H) NO SE OBSERVAN SOTANOS EN EL PREDIO.I) CUENTA CON UN SEMISOTANO DE UNA ALTURA DE 1.65 METROS SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA.J) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA ES DE 403 METROS CUADRADOS. 7.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE GUTENBERG Y COPERNICO. SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A 30 METROS.8.- METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE. 17.40 METROS.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL. LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.--

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble constituido de semisótano, planta baja y dos niveles superiores, es decir tres niveles sobre nivel de banqueta, observando al momento de la diligencia que la obra se encuentra en etapa de acabados e instalaciones, señalando que se advierten cinco viviendas en el inmueble. 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	Cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados (485 m^2)
Superficie de área libre	Ciento cuarenta y ocho punto ochenta metros cuadrados (148.80 m^2)
Superficie de desplante	Trescientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados (336.20 m^2)
Superficie construida sobre nivel de banqueta	Mil ocho punto sesenta metros cuadrados (1008.60 m^2)

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 exhibieron las documentales siguientes: --

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL VEINTISIETE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA PERMANEN. CON FOLIO 18023-151HEMA23 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTUA..--

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL ONCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA NO INDICA. CON FOLIO 453/2023 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTUA..--

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 antes referidas, toda vez que las mismas fueron exhibidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se entrará a su estudio 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 veinte de septiembre 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. ----------

Así pues, en su parte de interés, la persona visitada refiere que las superficies observadas y asentadas en el acta de visita por la persona especializada en funciones de verificación difieren de las superficies consignadas en el Certificado Único de Zonificación exhibido y admitido dentro del presente procedimiento; por lo que, al ser argumentos que guardan relación directa con el fondo del asunto serán retomados en párrafos posteriores. ----------

Por otro lado, el día trece de octubre de dos mil veintitrés se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia de persona autorizada por la promovente, quien en la etapa de alegatos ratificó el contenido del escrito de observaciones señalado anteriormente, por lo tanto no existen argumentos adicionales sobre los cuales deba emitirse algún pronunciamiento, continuando con la calificación del presente procedimiento. ----------

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.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 18023-151HEMA23, de fecha veintisiete de junio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Comte, número setenta y uno (71), colonia Anzures, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos noventa (11590), Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 453/2023, de fecha once de julio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Comte, número oficial asignado setenta y uno (71), colonia Anzures, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos noventa (11590), Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental 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 referente a los trabajos observados en el inmueble visitado. ----------

---

En tales condiciones, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 453/2023, de fecha once de julio de dos mil veintitrés, se desprende que al inmueble ubicado en calle Comte, colonia Anzures, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos noventa (11590), Ciudad de México, le fue asignado el número oficial setenta y uno (71), coincidiendo con el inmueble señalado en la orden de visita de verificación.----------

---

Ahora bien, en este punto es oportuno señalar 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. --------

---

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 18023-151HEMA23, de fecha veintisiete de junio de dos mil veintitrés, vigente al momento de la visita de verificación y el cual fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces

Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho; desprendiéndose de su contenido que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/3/30/B**, es decir, habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre y una densidad baja (una vivienda por cada cien metros cuadrados de terreno). ----------

Así pues, retomando lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación respecto a que al momento de la diligencia advirtió un inmueble conformado por semisótano, planta baja y dos niveles superiores, es decir, tres (3) niveles sobre nivel de banqueta; toda vez que la zonificación aplicable al inmueble visitado le permite hasta tres (3) niveles máximos 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 cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados (485 m2), 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 ciento cuarenta y cinco punto cinco metros cuadrados (145.5 m^2) de superficie mínima de área libre y trescientos treinta y nueve punto cinco metros cuadrados (339.5 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 ciento cuarenta y ocho punto ochenta metros cuadrados (148.80 m^2) y una superficie de desplante de trescientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados (336.20 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 mil setenta punto treinta y tres metros cuadrados (1070.33 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 mil ocho punto sesenta metros cuadrados (1008.60 m^2); por lo tanto, el inmueble visitado se encuentra dentro del parámetro permitido. ----------

Consecuentemente, esta autoridad determina que el inmueble visitado observó al momento de la visita de verificación las superficies y el número de niveles permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con 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 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".*----------

---

Establecido lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de los argumentos vertidos por la persona visitada en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veinte de septiembre de dos mil veintitrés ni de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

---

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada para que las intervenciones posteriores a las antes señaladas se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

---

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

---

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. ----------

---

Artículo 87. *Ponen fin al procedimiento administrativo:* ----------

---

I. La resolución definitiva que se emita." ----------

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/832/2023

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

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a los ciudadanos [redacted] o [redacted] copropietarios del inmueble visitado e interesados en el presente procedimiento por conducto de la ciudadana [redacted] representante legal de la persona moral '[redacted] mandataria de los copropietarios o a través de los ciudadanos [redacted] o [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], número [redacted] torre [redacted] piso [redacted] local [redacted] colonia [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 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