



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

En la Ciudad de México, a veintidós de enero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pablo Ucello, número veintinueve (29), colonia Ciudad de los Deportes, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos diez (03710), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

----- **RESULTANDOS** -----

1.- El diez de noviembre 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 catorce del mismo mes y año, por Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecisiete de noviembre del mismo año, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6907/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral [REDACTED], indicando que su representada es [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, 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 de uno de diciembre de dos mil veintitrés se tuvo por recibido el escrito de cuenta, acreditándose el interés de su representada y la personalidad de la promovente en el presente procedimiento; además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, 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 ocho de enero 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 incomparecencia de la promovente o de persona autorizada por esta; teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, sin que se formularan alegatos correspondientes debido a la inasistencia indicada, y sin que hubiere presentado por escrito alegato alguno, turnándose el presente expediente a etapa de resolución -----

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

----- **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 -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

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 Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que 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: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE PABLO UCCELLO NÚMERO 29, COLONIA CIUDAD DE LOS DEPORTES, ALCALDIA BENITO JUÁREZ. CÓDIGO POSTAL 03710 CORROBORANDO DE SER EL CORRECTO POR NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE, POR OBSERVAR NÚMERO OFICIAL EN FACHADA DEL INMUEBLE Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA MORAL



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

..... POR CONDUCTO DE LA C. Y/O PERSONA POSEEDORA Y/O TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO ATENDIDA POR LA C. QUIEN SE OSTENTA COMO DE A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EL OBJETIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN. ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA Y DESPUÉS DE HACER UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES Y UN SEMISÓTANO. CON DOS ACCESOS VEHICULARES DE HERRERÍA EN COLOR GRIS ASÍ COMO UNO PEATONAL CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS. FACHADA A PARTIR DE PRIMER NIVEL BLANCA. AL INTERIOR SE OBSERVA UNA EDIFICACIÓN NUEVA ESTRUCTURALMENTE TERMINADA. CON INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS EXPUESTAS. EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE. SIN CANCELARIA EN VANOS. EN ETAPA DE ACABADOS E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, ELÉCTRICAS Y DE GAS SIN TERMINAR. ASÍ MISMO SE OBSERVA UN ELEVADOR SIN FUNCIONAR. 2. AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. TODA VEZ QUE SE OBSERVA SIN HABITAR Y SIN MOBILIARIO ALGUNO. 3. AL MOMENTO SE OBSERVAN SIETE POSIBLES VIVIENDAS. SIN TENER CERTEZA TODA VEZ QUE SOLO DOS CUENTAN CON PUERTA PEATONAL. 4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UNA VIVIENDA UBICADA EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE CON UNA SUPERFICIE DE 161.66M² (CIENTO SESENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); EN PRIMER NIVEL EN LA PARTE POSTERIOR ES DE 126.06M² (CIENTO VEINTISEIS PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS); EN SEGUNDO Y TERCER NIVEL EN LA PARTE POSTERIOR ES DE 129.03M² (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS) CADA UNA. EN PRIMER, SEGUNDO Y TERCER NIVEL EN LA PARTE FRONTAL ES DE 100.11M² (CIEN PUNTO ONCE METROS CUADRADOS) CADA UNA. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 310.52M² (TRESCIENTOS DIEZ PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 46.45M² (CUARENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 896.38M² (OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 229.28M² (DOSCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS). E) EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON 4 (CUATRO). F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 12.68M (DOCE PUNTO SESENTA Y OCHO METROS LINEALES) HASTA NIVEL DE AZOTEA. G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.20M (TRES PUNTO VEINTE METROS LINEALES) EN PLANTA BAJA Y 3.16M (TRES PUNTO DIECISEIS METROS LINEALES) EN NIVELES SUPERIORES. H) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 896.38M² (OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS). 6. NO OBSERVO SÓTANO EN EL PREDIO. 7. OBSERVO SEMISÓTANO Y LA ALTURA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1.12M (UNO PUNTO DOCE METROS LINEALES). 8. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 270.38M² (DOSCIENTOS SETENTA PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS). 9. NO SE OBSERVA ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO. 10. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE JORDAENS Y HOLBEIN A 50M (CINCUENTA METROS) CON LA ESQUINA DE ESTA ÚLTIMA. 11. EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 10.02M (DIEZ PUNTO CERO DOS METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. LA VISITADA NO EXHIBE: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. NI B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble constituido de semisótano, planta baja y tres niveles, el cual se encuentra terminado estructuralmente, pero las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas están expuestas y sin terminar, así como que en la parte posterior no tiene cancelería en vanos, en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Trescientos diez punto cincuenta y dos metros cuadrados (310.52 m ²)
Superficie de Área libre	Cuarenta y seis punto cuarenta y cinco metros cuadrados (46.45 m ²)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

Superficie de Desplante	Doscientos veintinueve punto veintiocho metros cuadrados (229.28 m ²)
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Ochocientos noventa y seis punto treinta y ocho metros cuadrados (896.38 m ²)
Altura total del inmueble a partir de nivel de banqueta	Doce punto sesenta y ocho metros lineales (12.68 m)

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:

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. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que la persona moral es titular del predio en el que se llevó a cabo una construcción que no esta terminada y que las licencias y permisos fueron expedidos de manera irregular; por lo que las probanzas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Finalmente, y toda vez que la audiencia de ley se celebró sin que acudiera persona alguna a comparecer, no existen alegatos de forma verbal, o bien presentados por escrito; consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que, atendiendo al 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, por lo que se precisa que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 64018-151MOBE15, de fecha once de septiembre de dos mil quince, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándosele el valor de indicio. -----

2.- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio 01002, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, expedida por el Director Desarrollo Urbano, de la entonces Delegación Benito Juárez, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándosele el valor de indicio. -----

3.- Copia simple del Oficio número DGODU/232/2017, de fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete, expedido por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano, de la entonces Delegación Benito Juárez, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándosele el valor de indicio. -----

4.- Copia simple del Oficio número ABJ/DGODSU/DDU/1144/2023, de fecha catorce de junio de dos mil veintitrés, expedido por el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándosele el valor de indicio. -----

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 observados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a que se trata de un inmueble constituido de semisótano, planta baja y tres niveles, el cual se encuentra terminado estructuralmente, pero sus instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas están expuestas y sin terminar. -----

Respecto a las documentales enlistadas con anterioridad, al haber sido ofrecidas y exhibidas en copia simple, en términos de lo dispuesto en los artículos 97 primer párrafo, 373 primer párrafo y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no pueden ser tomadas como ciertas por esta autoridad, pues dada su naturaleza no son susceptibles de producir convicción, a menos que -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

sean adminiculadas con alguna prueba que perfeccione su valor, argumento que encuentra sustento legal en la jurisprudencia cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:-----

Época: Novena Época -----
Registro: 172557 -----
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito -----
Tipo de Tesis: Jurisprudencia -----
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta -----
Tomo XXV, Mayo de 2007 -----
Materia(s): Civil -----
Tesis: I.3o. C. J/37 -----
Página: 1759 -----

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. -----

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles. -----

Aunado a que del contenido del Oficio número ABJ/DGODSU/DDU/1144/2023, de fecha catorce de junio de dos mil veintitrés, se advierte de manera indiciaria que la documental con la que se amparan los trabajos en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones es inexistente, razón por la cual no se otorga valor probatorio a todas ellas. -----

En ese sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

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. -----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan: -

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Artículo 10. Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes: -----

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; -----

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

Artículo 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones." -----

Consecuentemente, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en materia de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos y su Plano de Divulgación, "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble visitado le aplica una zonificación **H/3/20** [Habitacional, tres (3) niveles, veinte por ciento (20%) de área libre]. -----

Asimismo, de la consulta efectuada al Programa Parcial en estudio, se advirtió que por la ubicación geográfica y la superficie del predio, es susceptible a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL", la cual, le concede la zonificación H/4/30/ (Habitacional, cuatro (4) niveles, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre], además de aplicar veinte por ciento (20%) adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes; lo anterior se aprecia en la siguiente imagen ilustrativa obtenida del Programa Delegacional en estudio: -----

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL VEINTISIETE DE AGOSTO DE DOS MIL DOS. -----

4.3.3. Normas de Ordenación Particulares (...)

NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL.

Con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H. se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

construyan vivienda, siempre y cuando: o Cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones. o El número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	35

De lo anterior, se advierte que, después de aplicar la "NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL", al inmueble verificado, está le permite un máximo de cuatro (4) niveles, y considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un inmueble constituido planta baja y tres niveles, esto es cuatro (4) niveles sobre el nivel de banquetta, es evidente que al momento de la diligencia el inmueble observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano.

Respecto a las superficies, mínima de área libre, máxima de desplante y máxima de construcción, esta autoridad no emitirá pronunciamiento al respecto, toda vez que derivado de las superficies asentadas en el acta no se cuentan con elementos que permitan emitir una calificación objetiva y en consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

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.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando CUARTO 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1055/2023

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 de la presente resolución a la persona moral [REDACTED], por conducto de su [REDACTED] la ciudadana [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

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

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

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

ELABORÓ:
LIC. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ DAT.:
LIC. ANGELA MONSERRAT CASTILLO G.