



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

En la Ciudad de México, a veinte de febrero de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Paseo de los Ahuehuetes Norte, número mil cuatrocientos setenta y siete (1477), colonia Bosques de las Lomas, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil ciento veintinueve (05129), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El catorce de diciembre 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 dieciocho del mismo mes y año, por Jesús Misael Vega Cambero, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7557/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés.-----

2.- El once de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escritos signados por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED], de la persona moral denominada [REDACTED], mediante los cuales formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recursos, a los cuales les recayó proveído de fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se reconoció su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, en consecuencia se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, y a los ciudadanos designados para imponerse en autos, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El seis de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], así mismo se tuvieron por desahogadas y admitidas las pruebas, y se dio cuenta del escrito de alegatos ingresado ante este Instituto el mismo día, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó 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 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

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 Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, 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 adscrito 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: PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ PREVIAMENTE Y A QUIEN LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y EL DE LA VIDEOFILMACIÓN. EL VISITADO NOS BRINDA TODAS LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA Y PARA REALIZAR UN RECORRIDO GENERAL POR LA PROPIEDAD. DERIVADO DEL RECORRIDO MISMO Y EN RELACIÓN AL OBJETO Y AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO: 1.- OBSERVO INMUEBLE CONFORMADO POR DOS SÓTANOS, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MÁS, OBSERVO QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA YA CONSOLIDADO EN SU ESTRUCTURA EN TODOS SUS NIVELES Y AL MOMENTO EN PROCESO DE TERMINADOS O ACABADOS EN SUS SUPERFICIES. 2.- OBSERVO TRABAJOS DE ACABADOS EN LAS SUPERFICIES PRINCIPALMENTE, ASÍ COMO INSTALACIÓN DE ALGUNAS CANCELERÍAS. 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA USO POR EL MOMENTO CONSTRUCTIVO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD, SIN OMITIR MENCIONARQUE LOS ESPACIOS Y LA DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA INDICAN QUE EL USO QUE SE LE DARÁ AL INMUEBLE ES DE VIVIENDA. 4.- NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE USO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 5.- PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MÁS. 6.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR EL MOMENTO CONSTRUCTIVO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. 7.- NO SE PUEDE DETERMINAR LA MEDICIÓN DEBIDO AL MOMENTO CONSTRUCTIVO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. 8.- SE EXHIBE AL MOMENTO COPIA CERTIFICADA DE AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE FUSIÓN CON FOLIO NÚMERO V3-FP/010/19, RELATIVO A LOS PREDIOS MARCADOS CON EL NÚMERO OFICIAL 1475 Y NÚMERO OFICIAL 1477 DE LA CALLE PASEO DE LOS AHUEHUETES NORTE DE LA COLONIA BOSQUES DE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

LAS LOMAS, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CDMX. DE FECHA 07 DE ABRIL DEL 2021. 9.- A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 1600 M2 MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE DESPLANTE 1078.67 M2 MIL SETENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 521.33 M2 QUINIENTOS VEINTIUNO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 3226 M2 TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 9 M NUEVE METROS MEDIDOS DE NIVEL DE PISO TERMINADO A LECHO BAJO DE LOSA TAPA F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 3226 M2 TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS METROS CUADRADOS G) ALTURA DE ENTREPISOS 3 M TRES METROS H) SE OBSERVAN DOS SÓTANOS EN EL INMUEBLE I) NO EXISTE SEMISÓTANO J) 2530 M2 DOS MIL QUINIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS. 10.- EL INMUEBLE SE LOCALIZA ENTRE LAS CALLES BOSQUE DE AVELLANOS Y BOSQUE DE PIRULES SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 30 METROS DE DISTANCIA. 11.- 38 METROS DE FRENTE PRESENTA EL INMUEBLE

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación medularmente observó un inmueble conformado por dos sótanos, planta baja y dos niveles, ya consolidado en su estructura en todos sus niveles y al momento en proceso de acabados, advirtiendo instalación de algunas cancelerías.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, mismas que se determinaron empleando telémetro laser digital marca bosh GLM150, se desprenden las siguientes:

Superficie total del predio	Mil seiscientos metros cuadrados (1,600 m ²)
Superficie de desplante	Mil setenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados (1,078.67 m ²)
Superficie de área libre	Quinientos veintiuno punto treinta y tres metros cuadrados (521.33 m ²)
Altura total de inmueble a partir del nivel de banquetta	Nueve metros (9 m)
Superficie total construida a partir del nivel de banquetta	Tres mil doscientos veintiséis metros cuadrados (3,226 m ²)

Asimismo el Personal 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 documentales siguientes:

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA CERTIFICADA.CON FECHA DEL TRES DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA , CONFORME LO PREVEA EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO .

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA CERTIFICADA.CON FECHA DEL TRECE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ES DE DOS AÑOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN .

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, se presumen 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)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, por lo que concierne a la instrumental consiste en la Constancia de Alineamiento y número oficial de fecha trece de julio de dos mil veintiuno, exhibida a la persona especializada en funciones de verificación durante la visita de verificación administrativa, es de señalar que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de éstas en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de las pruebas consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:-----

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

Artículo 97. *La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes (énfasis añadido).*-----

En este sentido, por lo que respecta a la documental exhibida al momento de la visita, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, esta autoridad advierte que la misma fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio de los escritos de observaciones ingresados en la Oficialía de Partes de este Instituto el once de enero de dos mil veinticuatro, cursos que son interpretados de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendido tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Del estudio de los escritos antes citados, se desprende que el ciudadano manifiesta que exhibe probanzas en cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento;



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

consecuentemente las pruebas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, no se presentó persona alguna, no obstante se dio cuenta de los alegatos por escrito, ingresados ante este Instituto el día seis de febrero de dos mil veinticuatro, curso del cual no se advierte que manifieste argumentos diversos a los señalados en su escrito inicial; por tanto, no es necesario realizar ningún pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Copia Certificada por Notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13550-151COVI21, de fecha de expedición tres de agosto de dos mil veintiuno, para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 2) Copia Certificada por Notario de la Licencia de Fusión, folio V3-FP/010/19, de fecha siete de abril del dos mil veintiuno, para el inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 3) Copia Certificada por el Director General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Dictamen de aplicación de la Normatividad de uso del suelo o de las Normas Generales de Ordenación, folio 40751-301HETA19, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, a favor del inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción V 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 del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio VI-MB/009/21, con sellos de recibido por el área de atención Ciudadana de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, respecto del predio de interés, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

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

Con la Licencia de Fusión, folio V3-FP/010/19, de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, acredita la autorización de la fusión de los predios ubicados en Avenida Paseo de los Ahuehuetes Norte, números mil cuatrocientos setenta y cinco (1475) y mil cuatrocientos setenta y siete (1477), colonia Bosques de las Lomas, otorgada por la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.-----

Ahora bien, de la copia certificada del Dictamen de aplicación de la Normatividad de uso del suelo o de las Normas Generales de Ordenación, folio 40751-301HETA19, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, se advierte en su parte conducente refiere los lineamientos que serán autorizados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de uso del suelo o de las Normas Generales de Ordenación, cuyo Resolutivo en su caso se plasmará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, por lo que con el mismo justifica que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos.-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 15 bis, 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.-----

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

Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...).-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

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-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

En atención a lo anterior, la persona visitada exhibió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13550-151COVI21, de fecha de expedición tres de agosto de dos mil veintiuno, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su expedición), del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, no obstante, en atención al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción I, párrafos segundo y sexto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, precepto legal, del cual se desprende que tendrá vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante y una vez ejercido no será 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.

Analizado lo anterior y considerando que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida copia certificada por notario del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio VI-MB/009/21, con sellos de recibido por el área de atención Ciudadana de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, se infiere que la persona visitada ejerció el derecho conferido en el Certificado de cuenta, de tal forma esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta.

Ahora bien, del Certificado en estudio se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación; HC/3/30 [Habitacional con Comercio en Planta baja, tres (3) niveles máximo de construcción, treinta por ciento (30%) mínimo de área libre], lo anterior mediante "Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación", signado por la Dirección General del Ordenamiento Urbano, inscrito en el Registro de los Planes y Programas, Libro VII de Dictamen Técnico, volumen dos, acta 702, de fecha de inscripción veintiuno de marzo de dos mil veintiuno.

Por lo que de las mediciones obtenidas por la persona especializada en funciones de verificación la superficie total del predio es de mil seiscientos metros cuadrados (1,600 m²), por tanto de la operación aritmética efectuada resulta que el predio visitado debe contar con las siguientes superficies: área libre mínimo de cuatrocientos ochenta metros cuadrados (480 m²), desplante de mil ciento veinte metros cuadrados (1,120 m²), y máxima de construcción de tres mil trescientos sesenta metros cuadrados (3,360 m²).

En consecuencia y toda vez que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió una obra nueva en proceso de acabados, en planta baja y dos niveles, considerando que la planta baja se contabiliza como un nivel, es decir tres (3) niveles, en las siguientes superficies: área libre de quinientos veintiuno punto treinta y tres metros cuadrados (521.33 m²), de desplante de mil setenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados (1,078.67 m²), y construida a partir del nivel de banquetta de tres mil doscientos veintiséis metros cuadrados (3,226 m²).

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran dentro de los parámetros permitidos y en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere:

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

En relación con lo dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.---

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

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

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

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

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

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que las intervenciones advertidas al momento de la visita de verificación se realizaban en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, 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 visitado.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1133/2023

que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED], o a los ciudadanos [REDACTED], autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos el 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.- 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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ DAT:
LIC. MARÍA MARISOL LANDINO.