



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 593 (quinientos noventa y tres), colonia Cuadrante de San Francisco, demarcación territorial Coyoacán, código postal 04320 (cero cuatro mil trescientos veinte), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada dentro del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por la servidora pública Azucena Hernández Zúñiga, 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 veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/429/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el nueve de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED], mediante el cual realizó observaciones que consideró pertinentes y exhibió pruebas; recayéndole acuerdo de fecha catorce del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de veintiocho del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditado su interés como [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecida y admitida la prueba señalada. -----

4.- El veintiuno de marzo 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 ciudadana [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida, sin que fuera ingresado escrito de alegatos en la oficialía de partes de este Instituto, 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 -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, 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 de las actas 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:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL. COINCIDIR CON FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA DE EL C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA. EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR. PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024

EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE:1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UNA OBRA PREEXISTENTE EN ETAPA DE ACABADOS CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA CON UN ENTREPISO. Y UN NIVEL. SE OBSERVA TAPIAL METÁLICO Y DE MADERA COMO ACCESO A LA OBRA. AL INTERIOR SE OBSERVA EL CUERPO CONSTRUCTIVO CON ACABADO DE PANELES ONDULADOS EN COLOR BLANCO Y VERDE. ASÍ COMO LUCES EN COLOCADAS EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO AL INTERIOR SE OBSERVA LA PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA CON ENTRE PISO EN DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE HERRERÍA DE ESTANTES EN LOS MUROS PERIMETRALES ASÍ COMO ACABADO DE PANELES RETROILUMINADAS, CUENTA CON ESCALERA INTERIOR QUE CONDUCEN AL ENTREPISO EN DONDE SE OBSERVAN TRABAJOS DE CARPINTERÍA PARA CAVA., AL FONDO CUENTA CON UN VANO PAR PUERTA QUE CONDUCE A LOS SANITARIOS Y A OTRAS ESCALERAS QUE LLEVAN AL PRIMER NIVEL EN DONDE SE OBSERVA COLOCACIÓN RECIENTE DE PISO. EN ESTA ÁREA SE OBSERVA UNA ESCALERA TIPO MARINERA QUE LLEVA A LA AZOTEA. NO OMITO MENCIONAR QUE SE OBSERVA LA RECIE TE COLOCACIÓN DE PISOS. PINTURA Y LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA., AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN DOS TRABAJADORES LLEVANDO A CABO LA COLOCACIÓN DE LOS ESTANTES DE HERRERÍA DE PANTA BAJA.2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DOS NIVELES CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y ENTRE PISO Y UN NIVEL3.- EN SU CASO, EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NO SE OBSERVAN VIVIENDAS AL MOMENTO DE LA PRESENTE4.- EN SU CASO LA SUPERFICIE DELA VIVIENDAS, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN VIVIENDAS 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:;A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE. TRECIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y OCHO (381.68) METROS CUADRADOSB) SUPERFICIE DE TOTAL DE DESPLANTE. ES DE DOSCIENTOS OCHO PUNTO OCHENTA Y SEIS (208.86) METROS CUADRADOSC) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE. CIENTO SETENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y UNO (172.81) METROS CUADRADOSD) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE QUINIENTOS VEINTE PUNTO TRECE (520.13) METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE. DIES PUNTO UN (10.1) METROS LINEALES F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE. QUINIENTOS VEINTE PUNTO TRECE (520.13) METROS CUADRADOS G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE LA PARTE A DOBLE ALTURA SEIS PUNTO SESENTA Y UNO (6.61) METROS LINEALES, LA PARTE DEL ENTREPISO ES DE TRES PUNTO DIECISIETE (3.17) METROS LINEALES Y EL PRIMER NIVEL ES TRES PUNTO CATORCE (3.14) METROS LINEALES 6.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA, EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CAJÓN DE PINITOS Y TECUALIAPAN SIENDO ESTÁ ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A CERO (0) METROS LINEALES7.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE MUEBLE HACIA LA VIALIDAD, EL PREDIO CUENTA CON DOS FRENTE SIENDO EL PRIMERO SOBRE AVENIDA MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO CON TRECE PUNTO DOS ( 13.2 ) METROS LINEALES Y EL SEGUNDO SOBRE CALLE TECUALIAPAN CON VEINTIOCHO PUNTO DOS ( 28.2 ) METROS LINEALES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERALB) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-

De lo anterior se desprende que la persona especializada en funciones de verificación, de manera medular señaló que se trata de una obra en etapa de acabados, reciente colocación de pisos, pintura e instalación eléctrica, constituida de planta baja a doble altura y un (1) nivel, con tapias metálicas y de madera, observando al interior un cuerpo constructivo con acabado de paneles ondulados color blanco y verde y colocación de luces, asimismo, en planta baja advirtió trabajos de colocación de herrería de estantes en los muros perimetrales y acabado de paneles retro iluminados; además observó escaleras que conducen a un entre piso, donde se realizan trabajos de carpintería para una cava, asimismo, al fondo cuenta con vano para puerta que conduce a los sanitarios y otras escaleras que llevan al primer nivel, observando en este último la reciente colocación de piso; 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	Trecientos ochenta y uno punto sesenta y ocho metros cuadrados (381.68 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Ciento setenta y dos punto ochenta y un metros cuadrados (172.81 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Doscientos ocho punto ochenta y seis metros



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024

	cuadrados (208.86 m <sup>2</sup> )
Superficie construida sobre nivel de banquetea	Quinientos veinte punto trece metros cuadrados (520.13 m <sup>2</sup> )
Altura total	Diez punto un metros lineales (10.1 m)
Altura de entre pisos	Planta baja a doble altura: Seis punto sesenta y un metros lineales (6.61 m), de los cuales le corresponde al entre piso tres punto diecisiete metros lineales (3.17 m), y al; Primer nivel: Tres punto catorce metros lineales (3.14 m)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna -----

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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el nueve de febrero de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

En principio, la promovente refiere que con la probanza aportada, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente la instrumental ofrecida y admitida se analizará de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Asimismo refiere que la orden y acta de visita de verificación deben ser declaradas nulas, toda vez que violenta las formalidades esenciales del procedimiento previstas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en lo particular dichos argumento se constriñen a precisar que la promovente pretende impugnar la legalidad de la orden y acta de visita de verificación, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo arguido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de los actos administrativos antes citados, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, aunado a que no presentó escrito de alegatos mediante oficialía de partes de este Instituto, en consecuencia, al no existir alegatos, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

**III.-** Previo a la valoración de la prueba, 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, el documento aportado por la persona interesada, se presumirá cierto 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 el mismo, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de la prueba ofrecida y admitida que guarda relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora 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 hace consistir en la siguiente: -----

**Única.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, folio 1854-151BORO24D, para el inmueble ubicado en calle Miguel Ángel de Quevedo, número 593 (quinientos noventa y tres), colonia Cuadrante de San Francisco, demarcación territorial Coyoacán, código postal 04320 (cero cuatro mil trescientos veinte), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----

**IV.-** Establecido lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de la documental antes referida en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referente a una obra en etapa de acabados, constituida de planta baja a doble altura y un (1) nivel. -----

En ese sentido, es importante señalar que la documental con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de uso del suelo 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: -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

**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 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

*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; -----*

*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 tales condiciones, la persona visitada presentó original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, folio 1854-151BORO24D, para el inmueble de mérito, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplican las zonificaciones **H/2/40/MB, Habitacional**, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, densidad MB = Muy baja: 1 viv/200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 470.15 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta punto quince metros cuadrados), así como **HM/4/30/Z, Habitacional Mixto**, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 1,097.02 m<sup>2</sup> (mil noventa y siete punto cero dos metros cuadrados), esta última por Norma de ordenación sobre vialidad para Av. Miguel Ángel de Quevedo-Calzada Taxqueña, D-E de Zaragoza a Eje 2 Oriente-H. Escuela Naval Militar y siendo la que mayores beneficios le otorga.-----

En este punto, retomando lo asentado en el acta de visita de verificación por la persona especializada en funciones de verificación, respecto a que advirtió un inmueble constituido de planta baja a doble altura y un (1) nivel, siendo que la planta baja es de doble altura, la cual cuenta con una altura de 6.61 m (seis punto sesenta y un metros lineales), por lo que en ese sentido es oportuno consultar lo señalado por la **Norma General de Ordenación número 7, denominada "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"**, del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece que la altura máxima de entepiso, para uso habitacional será de 3.60 metros de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 metros para otros usos. La altura mínima de entepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias de la que se advierte que de exceder esta altura se tomará como equivalente a dos niveles construidos, tal y como se señala a continuación:-

**7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.** -----

*La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta.* -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024

(...)  
**b) La altura máxima de entepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos.** La altura mínima de entepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

(Énfasis añadido)

En este sentido, derivado que al predio visitado le corresponde una zonificación habitacional mixto, al haber advertido la planta baja a doble altura de 6.61 m (seis punto sesenta y un metros lineales), se actualiza la hipótesis antes citada, resultando un inmueble constituido de planta baja a doble altura y un nivel, dando un total de 3 (tres) niveles, toda vez que la planta baja se toma como equivalente a 2 (dos) niveles; lo que pone de manifiesto que el número de niveles observados en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los permitidos por la citada zonificación.

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante permitidas, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la persona especializada en funciones de verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 381.68 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y uno punto sesenta y ocho metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 30% (treinta por ciento) de área libre, y por consiguiente el 70% (setenta por ciento) restante será de desplante, lo que corresponde a 114.504 m<sup>2</sup> (ciento catorce punto quinientos cuatro metros cuadrados) y 267.176 m<sup>2</sup> (doscientos sesenta y siete punto ciento setenta y seis metros cuadrados) respectivamente, siendo que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble cuenta con un área libre de 172.81 m<sup>2</sup> (ciento setenta y dos punto ochenta y un metros cuadrados) y un desplante de 208.86 m<sup>2</sup> (doscientos ocho punto ochenta y seis metros cuadrados), derivado de lo anterior resulta que el inmueble visitado respeta las superficies de área libre y desplante requeridas por la zonificación aplicable al mismo.

Finalmente, por lo que respecta a la superficie máxima de construcción, del certificado en estudio se desprende que tiene permitida en la zonificación **HM (Habitacional Mixto)**, una superficie máxima de construcción de 1,097.02 m<sup>2</sup> (mil noventa y siete punto cero dos metros cuadrados), siendo que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento, una superficie construida a partir del nivel de banqueta de 520.13 m<sup>2</sup> (quinientos veinte punto trece metros cuadrados), por lo que cumple con la superficie requerida por la zonificación aplicable prevista en el citado Certificado.

Bajo ese contexto, la persona visitada demostró que hasta el momento de la visita de verificación respeta el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción requeridas por la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, folio 1854-151BORO24D, en consecuencia, da cumplimiento con las obligaciones en estudio, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

**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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

Lo anterior, 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.

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

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

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

I. La resolución definitiva que se emita."

**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.-** En ese sentido, la ciudadana [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de acreditar respetar el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción requeridas por la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, folio 1854-151BORO24D; lo anterior 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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/79/2024**

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, o a través de los ciudadanos [REDACTED], autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

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

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

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**-----

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

Elaboró:  
Lic. Rubén Julian Rivera Montaña

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez