



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

En la Ciudad de México, a siete de octubre de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes, número trescientos cuarenta y siete (347), colonia Jardines del Pedregal, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil novecientos (01900), Ciudad de México, y; -----

**RESULTANDO**

1.- El nueve de julio 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 diez del mismo mes y año, por Cristóbal Ramsés Rosas González, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando 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 quince de julio de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3808/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El ocho de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose [REDACTED] y [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] quien dijo ser propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó proveído de trece de agosto de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los instrumentos exhibidos para acreditar su personalidad y el interés de su representada, o bien, cualquier otro documentos con los que lo acreditara, apercibido 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 veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de veintinueve de agosto de la presente anualidad, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado, por reconocida la personalidad del ocursoante y el interés de su representada en el procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas referidas en el escrito de cuenta, 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 veinte de septiembre 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 comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se encuentra debidamente autorizado por el ocursoante, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/003/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de dos mil once, 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituido en el domicilio de mentado previa identificación de mi persona, soy atendido por el C. visitado en su carácter de responsable, al momento, al cual explico el motivo de la presente diligencia así como el objeto y alcance que señala la orden de verificación, el visitado da las facilidades y permite el acceso al predio, para llevar a cabo el reconocimiento a la totalidad de la obra; donde observo que se trata de una obra nueva, en etapa de obra negra, donde observo el fondo del predio que, consta al momento de un nivel sobre banqueta, donde se advierte cuando para mover en el nivel de cimbra, aun se observan algunas tramas de losa con cimbra, así como el arranque de losa del primer nivel, observo al fondo un manifiesto de medida, formada así como varillas de diferentes medidas, apiladas con respecto al alfiler de la obra y Descripción física general del inmueble, se trata de un predio irregular y de forma ascendente en su parte posterior y donde observo una obra nueva en etapa de obra negra y al momento consta de un solo nivel (planta baja), donde observo

trabajos de albañilería y obra civil en general. 2- El aprovechamiento, observado al intentar del inmueble, se advierte una obra nueva en proceso en etapa de obra negra. 3- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta al momento de un nivel con un nivel de cimbra en planta. 4- El número de unidades, no se puede determinar por el avance de la obra. 5- Superficie de las unidades, no se determina por el avance de la obra. 6- Las siguientes medidas: a) Superficie total del predio, de 2,927 m<sup>2</sup> (dos mil novecientos veintisiete metros cuadrados). b) Superficie de construcción al momento de: 716 m<sup>2</sup> (setecientos dieciséis metros cuadrados), además de 1,947 m<sup>2</sup> (mil novecientos cuarenta y siete metros cuadrados) al momento. c) Superficie de obra (obra: 1,947 m<sup>2</sup> (mil novecientos cuarenta y siete metros cuadrados) al momento. d) Superficie de desplante; al momento de 716 m<sup>2</sup> (setecientos dieciséis metros cuadrados) además de una superficie de 2,64 m<sup>2</sup> (dos mil seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados) en la que observo cimbras de madera casetanes, amarrado con acero de refuerzo e instalaciones de tubería de PVC, que ha dicho del visitado es el sistema de captación de agua pluvial. e) La altura total del inmueble, a partir del nivel de banqueta es de 4,10 metros (cuatro punto diez metros) al momento. f) La superficie total construida a partir del nivel de banqueta es de 980 m<sup>2</sup> (novecientos ochenta metros cuadrados). g) Altura de unidades de 4,10 mts. (cuatro punto diez metros lineales) a partir del nivel de banqueta exterior. h) No se advierten sótanos. i) No se advierte superficie sobre nivel de banqueta. j) Al momento, advierto área de perforación en la cimbra para perforar del predio, teniendo como dimensiones, altura y 32 mts. (cuatro punto treinta y dos metros) de distancia, con respecto al inmueble, al instante posterior con una área de 4,62 m<sup>2</sup> (cuatro punto sesenta y dos metros cuadrados).

7- El inmueble se ubica entre Huirse y en esquina con avenida Carretera de las Fuentes. 8- Tiene un frente de 8,10 mts. (ocho punto diez metros lineales). 9- Tiene el cumplimiento del objeto y alcance el visitado exhibe. A) Certificación de verificación y B) Constancia de relevamiento y número de nivel y ambos descritos en el apartado de documentos.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

*Continúa superficie de 264 m<sup>2</sup> (doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados) en la que observo cimbra de madera, casetones, armado con acero de refuerzo e instalación de PVC, que ha dicho del visitado es.*

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un predio irregular, de forma ascendente, y en su parte posterior una construcción nueva en etapa de obra negra consistente al momento de la visita de un (1) nivel sobre nivel de banqueta y levantamiento de muros en azotea, constatando en el nivel construido trabajos de albañilería y obra civil en general, asimismo, constató la cimbra de madera, casetones, armado con acero de refuerzo e instalación de tubería de PVC, que a dicho de la persona quien atendió la diligencia administrativa, refirió que se trataba del sistema de captación de agua pluvial; 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	Dos mil novecientos veintisiete metros cuadrados (2,927 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Mil novecientos cuarenta y siete metros cuadrados (1,947 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Setecientos dieciséis metros cuadrados (716 m <sup>2</sup> ) + Doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (264 m <sup>2</sup> ) relativos al sistema de captación de agua referido por el visitado:  <b>Total:</b> Novecientos ochenta metros cuadrados (980 m <sup>2</sup> )
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Setecientos dieciséis metros cuadrados (716 m <sup>2</sup> ) + Doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (264 m <sup>2</sup> ) relativos al citado sistema de captación de agua:  <b>Total:</b> Novecientos ochenta metros cuadrados (980 m <sup>2</sup> )

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidas las siguientes instrumentales.

*Exhibe en copia simple, Certificado Único de Verificación de uso del suelo, de fecha 21 de noviembre de 2022 con Folio: No. [REDACTED] para el domicilio que se ocupa; El certificado no permanece vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos modifique las dos posiciones de los propietarios del inmueble. 9<sup>o</sup> Exhibe en copia simple, la copia Certificancia de abastecimiento y/o número oficial de fecha 15 de noviembre de 2022, con Folio: 3843-2022 para el predio que se ocupa, con una vigencia total 2 días;*

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

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.* -----

Ahora bien, relativo a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado por el promovente en la oficialía de partes de este Instituto, el ocho de agosto 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. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que derivado de la emisión de la orden de visita de verificación relacionada con el predio verificado, se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, pues a su dicho la orden y el acta de visita de verificación carecen de una debida fundamentación y motivación, así como que dicha orden se emitió de forma genérica sin estar dirigida a persona cierta. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, 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 argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad 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 competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Respecto a las manifestaciones restantes, en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de la diligencia administrativa. -----

Concerniente a los alegatos formulados por el compareciente durante el desarrollo de la audiencia de ley, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional. -----

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 los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

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

- 1.- Copia certificado por Notario Público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
- 2.- Copia certificado por Notario Público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3843-2022, de fecha de expedición quince de noviembre de dos mil veintidós, emitida a favor del predio verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

3.- Copia certificado por Notario Público del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 001566, número 24/1566-RAOB-17-2024, de fecha de expedición siete de mayo de dos mil veinticuatro, para el inmueble que nos ocupa, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

4.- Copia certificado por Notario Público del Dictamen Técnico para el Análisis de Aplicación de las Normas Generales y Particulares de Ordenación en el Proyecto del predio ubicado en la Avenida de las Fuentes, número trescientos cuarenta y siete (347), colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01900, Ciudad de México, de fecha diez de mayo de dos mil veinticuatro, firmado por el Ingeniero Arquitecto [REDACTED] Director Responsable de Obra, del Gobierno de la Ciudad de México: DRO-2003: Perito en Desarrollo Urbano, PDU-0402, misma que es valorada en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad.

Asimismo, en términos del artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad determina procedente incorporar como prueba el Dictamen positivo de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, número A23000281, así como la aprobación del proyecto de sistema alternativo de captación de agua del inmueble visitado, emitidos por la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos de la Dirección General de Planeación de los Servicios Hidráulicos de la Coordinación General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respectivamente, toda vez que corren agregados en copia simple dentro del expediente en el que se actúa, mismos que se valoran en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a las cuales se les otorga el valor de indicio; lo anterior toda vez que la persona visita refirió durante la visita de verificación y durante la substanciación del presente procedimiento que la cimbra de madera, casetones, armado con acero de refuerzo e instalación de tubería de PVC en una superficie de desplante de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (264 m<sup>2</sup>), se trata de la instalación del sistema de captación de agua pluvial, manifestaciones que en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se presumirán por ciertos, toda vez que ante esta autoridad no existen pruebas en contrario respecto a lo argüido al momento de la visita de verificación y ratificado en el escrito de observaciones.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de las instrumentales de cuenta en relación con las constancias que obran en autos, así como con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a que observó un predio irregular, de forma ascendente, y en su parte posterior una construcción nueva en etapa de obra negra consistente al momento de la visita en un (1) nivel sobre nivel de banqueteta y levantamiento de muros en azotea, constatando en el nivel construido trabajos de albañilería y obra civil en general, asimismo, advirtió la cimbra de madera, casetones, armado con acero de refuerzo e instalación de tubería de PVC, que a dicho de la persona que atendió la diligencia administrativa, se trata del sistema de captación de agua pluvial, cuyas superficies quedaron descritas en párrafos que anteceden.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

En relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3843-2022, de fecha de expedición quince de noviembre de dos mil veintidós, es de señalar que con dicha constancia acredita el número oficial que le corresponde al predio visitado, mismo que coincide con el de la orden de visita de verificación que nos ocupa.

Por otro lado, es importante mencionar 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.

**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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

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.

Expuesto lo anterior, y toda vez que fue ofrecido como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] para efectos de determinar su vigencia, esta autoridad se impuso del artículo 158 transcrito, del que se desprende que su vigencia podrá ser de uno o dos años a elección de la parte interesada, y que ésta será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, o bien, una vez ejercido el derecho conferido, no será necesario tramitar un nuevo Certificado, con la salvedad que se cambie el uso o superficie para el que fue expedido; y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, así como el plazo de tiempo para determinar o no que haya ejercido el derecho conferido, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

Continuando con el análisis del referido Certificado, entre otras cosas, se desprende que al inmueble verificado le corresponde la zonificación **H/2/70/R(1000)** [Habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, setenta por ciento (70%) mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda por cada mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) de la superficie total de terreno], y toda vez que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia administrativa constató la construcción de un (1) nivel superior y el levantamiento de muros para un segundo nivel, dicha edificación se encuentra dentro de los parámetros permitidos en el instrumento de mérito. -----

Ahora bien, toda vez que del certificado de zonificación en cuestión, se desprende que el predio que nos ocupa debe contar con una superficie mínima de área libre de dos mil cuarenta y ocho punto noventa metros cuadrados (2,048.90 m<sup>2</sup>), y en virtud de que del acta de visita de verificación se desprende que el inmueble visitado tiene una superficie de área libre de mil novecientos cuarenta y siete metros cuadrados (1,947 m<sup>2</sup>), así como que se encuentra desplantada en una superficie de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (264 m<sup>2</sup>) una instalación que ha dicho del visitado constituye el sistema de captación de agua pluvial; considerando que de conformidad con la Norma General de Ordenación número 4 denominada "Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales al subsuelo" contenida en el 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 ambos del Distrito Federal, publicado en la gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, el área libre que establece la zonificación aplicable debe mantenerse en planta baja y podrá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación aplicable; debido al avance en el que se encuentra la obra observada en la diligencia administrativa, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que permitan calificar el cumplimiento o incumplimiento en el inmueble verificado de la disposición en cita. -----

Por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento; no obstante, se hace del conocimiento de la persona visitada que se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

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

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que lleve a cabo en el inmueble objeto del presente procedimiento únicamente las intervenciones autorizadas, cumpliendo cabalmente las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción indicadas en el precitado certificado de zonificación, así como lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón y en las Normas de Ordenación aplicables, particularmente, en la Norma de Ordenación General número 4 denominada "Área libre de ocupación y recargada de aguas pluviales al subsuelo". -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, 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.-** Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/661/2024

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral denominada [REDACTED] sociedad anónima de capital variable propietaria del inmueble verificado, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o bien, a través del ciudadanos [REDACTED] [REDACTED], personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

**SEXTO.-** 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.

**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 al calce 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. Miguel Ángel Esquerre Sánchez