



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Magdalena, número 466 (cuatrocientos sesenta y seis), Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100 (tres mil cien), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5389/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El siete de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/651/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Elena Chona Álvarez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- En fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formulo observaciones y presento las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día veintinueve de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted], reconociéndole su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas exhibidas y por formulados sus alegatos.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO. El suscrito Director de Calificación "A" 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la

Carolina 122, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47577790

CIUDAD INNOVADORA DE DERECHOS





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019

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

Construida plenamente en el domicilio inscrito en la propia de visita de verificación se hace constar que se trata de un inmueble que cuenta de sistema plumbataja y dos niveles al momento de la visita al interior se observan trabajos de estructura y albanilería se observa material propio de construcción al momento se observan (14) Categorías personas realizando actividades trabajos de la actividad realizando actividades al momento se observan colocación de tuberías de PVC para y dos niveles con trabajos de planta que como grutes, chimbales y botas.

Conforme al objeto y alcance se hace constar lo siguiente:

- 1.- El apareamiento observado el interior del inmueble es de obra nueva en proceso de construcción de banquetas es de un sótano.
- 2.- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetas es de planta baja y dos niveles.
- 3.- Al momento de la visita los trabajos realizados son de albanilería y estructura no se advierte vivienda al momento de la visita.
- 4.- El número de viviendas descrito anteriormente son las siguientes:
  - a) Medida (210) Domicilio diez metros cuadrados
  - b) Construcción (24) Construcción cuatro metros cuadrados
  - c) Área Libre (42) Cuarenta y dos metros cuadrados
  - d) Desplante (168) Ciento sesenta y ocho metros cuadrados
  - e) Altura de inmueble (9) Nueve metros lineales
  - f) Construcción a partir del nivel de banquetas (504) Quinientos y cuatro metros cuadrados
  - g) Sótano con sótano y mide 1680 metros cuadrados
  - h) Sobre nivel de banquetas
  - i) Se encuentra entre vigencia y construcción
- 5.- Las dimensiones del inmueble sobre la calle de Magdalena es de (10.90 diez punto noventa metros).
- 6.- y 7.- documentos descritos anteriormente en el apartado de documentos.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en proceso de construcción, constituida por planta baja y dos niveles, es decir, tres (3) niveles contados a partir del nivel de banquetas, con las superficies siguientes: total de predio 210.00 m<sup>2</sup> (doscientos diez metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetas 504.00 m<sup>2</sup> (quinientos cuatro metros cuadrados), área libre 42.00 m<sup>2</sup> (cuarenta y dos metros cuadrados), desplante 168.00 m<sup>2</sup> (ciento sesenta y ocho metros cuadrados) y altura 9.00 m (nueve metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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; manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcalde Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:-----

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

Exhibe copia simple de fecha 03 de septiembre de 2018. Folio. No. 51101-151BEGU18 con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición. Exhibe copia simple de Alineamiento y/o número oficial folio 1954, de fecha 28 de agosto de 2018 para el domicilio en comento.

Por lo anterior, esta Autoridad al advertir que las 2 (dos) documentales exhibidas al momento de la visita fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] Que los trabajos de obra que se están realizando cuentan con la documentación necesaria para acreditar su legalidad, además de que en este acto se exhibe la manifestación de construcción en la que se puede advertir, el cumplimiento a las superficies autorizadas y registradas por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que a la fecha se encuentra vigente con folio 51101-151BEGU18 mismo que se anexa al presente como prueba; además del Alineamiento y número oficial documentos que se solicitan en el alcance de la Visita de Verificación [...]" (sic).-----

A efecto de acreditar las manifestaciones antes señaladas, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1954, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, ahora Alcaldía, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en calle Magdalena, Colonia Del Valle Centro, de la entonces Delegación Benito Juárez, Código Postal 03100 (tres mil cien), siendo éste el 466 (cuatrocientos sesenta y seis). -----
- 2.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RBJB-245-18, con fecha de registro trece de septiembre de dos mil dieciocho, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, ahora Alcaldía, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que se dio aviso y se registró ante la entonces Delegación Benito Juárez de la obra a realizar en el [redacted]

Carolina Lopez, Colonia Noche Buena, alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México T. 47377790



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019

inmueble ubicado en calle Magdalena, número 466 (cuatrocientos sesenta y seis), Colonia Del Valle Centro, de la entonces Delegación Benito Juárez, Código Postal 03100 (tres mil cien).

3.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 51101-151BEGU18, de fecha de expedición tres de septiembre de dos mil dieciocho, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación que le corresponde al inmueble ubicado en calle Magdalena, número 466 (cuatrocientos sesenta y seis), Colonia Del Valle Centro, de la entonces Delegación Benito Juárez, Código Postal 03100 (tres mil cien), Ciudad de México, es H/4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), superficie máxima de construcción de 1,113.60 m² (mil ciento trece punto sesenta metros cuadrados), área libre equivalente a 69.60 m² (sesenta y nueve punto sesenta metros cuadrados), desplante de 278.40 m² (doscientos setenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados) y 7 (siete) viviendas.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, el ciudadano [redacted], apoderado legal de la persona moral denominada [redacted], titular del inmueble objeto del presente procedimiento manifestó medularmente lo siguiente:

"(...) Ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito, con el cual se dio desahogo a la visita de verificación así mismo reitero que las superficies manifestadas en el registro de manifestación RBJB-245-18, son las mismas que se encuentran construidas en el predio de referencia por lo que es importante manifestar que cumplimos cabalmente con la zonificación que autoriza el Certificado de Uso de Suelo.(...)" (sic).

En ese sentido, al señalarse en vía de alegatos que se ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto en fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, el cual ya fue señalado en párrafos que anteceden, se continua con el estudio del presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto de los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el domicilio objeto de la presente determinación observó una obra nueva en proceso de construcción, constituida por planta baja y dos niveles, es decir, tres (3) niveles contados a partir del nivel de banqueta, con las superficies siguientes: total de predio 210.00 m² (doscientos diez metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banqueta 504.00 m² (quinientos cuatro metros cuadrados), área libre 42.00 m² (cuarenta y dos metros cuadrados), desplante 168.00 m² (ciento sesenta y ocho metros cuadrados) y altura 9.00 m (nueve metros lineales).

Ahora bien, con la finalidad de verificar si las superficies antes citadas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 51101-151BEGU18, de fecha de expedición tres de

Carolina [redacted] colonia Noche Buena  
alcalde Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019**

septiembre de dos mil dieciocho, expedido a favor del inmueble visitado, el cual fue ofrecido como medio de prueba por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio número RJB-245-18, de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

Por lo que del estudio y análisis Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 51101-151BEGU18, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), superficie máxima de construcción de 1,113.60 m<sup>2</sup> (mil ciento trece punto sesenta metros cuadrados), siendo el caso que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se señaló que en el domicilio visitado se observó una obra nueva en proceso de construcción, constituida por planta baja y dos niveles, es decir, tres (3) niveles contados a partir del nivel de banquetas, con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetas de 504.00 m<sup>2</sup> (quinientos cuatro metros cuadrados), con lo que se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles y la superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, estos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable al inmueble de mérito, señalada en el Certificado en estudio.---

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita correspondiente por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 210 m<sup>2</sup> (doscientos diez metros cuadrados), en ese sentido, el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, es decir, el 20% de 210 m<sup>2</sup> (doscientos diez metros cuadrados), resultando de la operación aritmética un total de 42 m<sup>2</sup> (cuarenta y dos metros cuadrados), en ese sentido del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 42 m<sup>2</sup> (cuarenta y dos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentra dentro del parámetro establecido en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----

En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie máxima de construcción y área libre con las que cuenta el inmueble de mérito, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 51101-151BEGU18, en relación con los artículos 11 primer párrafo 43, 47, 48 y 51 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que 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 [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019**

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 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.

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.

**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.

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

- I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 Personal Especializado en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles, superficie máxima de construcción y área libre, observados en el inmueble visitado, esta Autoridad determina que hasta el momento de la visita de verificación, se encontraban dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento a la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

Carolina 131, colonia Noche Buena  
alcalda Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/651/2019

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED], y/o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED].

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a Personal Especializado en Funciones de Verificación, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

REVISÓ: LIC. ANDRÉS BUTIÉRREZ CHÁVEZ, A

SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,