



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022

En la Ciudad de México, a catorce de febrero de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Playa Copacabana, número 236 (doscientos treinta y seis), colonia Reforma Iztaccíhuatl Sur, Alcaldía Iztacalco, código postal 08840 (ocho mil ochocientos cuarenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veinte del mismo mes y año, por el servidor público Andrés Innes González, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6123/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día seis de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha once del mismo mes y año, a través del cual se previno a la promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación, exhibiera original o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- A efecto de desahogar la prevención señalada en el punto anterior, con fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés, la ciudadana [REDACTED], ingresó escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto, recayéndole acuerdo del treinta del mismo mes y año, mediante el cual se hizo efectivo el apercibimiento citado, y en consecuencia por no presentado su escrito de fecha seis de enero de dos mil veintitrés, en virtud de no haber acreditado su interés en el presente procedimiento, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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 y IV, 8, 9, 13, 19



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022**

bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 12, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

**I.-** Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente 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:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ OBSERVARSE NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA, PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, SOLICITO LA PRESENCIA DESDE EL PROPIETARIO HASTA EL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO LA C. [REDACTED]

[REDACTED] QUIEN ME ATIENDE CON CARÁCTER DE [REDACTED] Y CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, ASÍ CÓMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEOFILMACIÓN, ES LA C. [REDACTED]

[REDACTED] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO, TRAS ENTREGARLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ES LA VISITADA QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y TRAS REALIZAR UN RECORRIDO POR TODAS LAS ÁREAS DONDE SE TUVO ACCESO MANIFIESTO LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE TRATA DE UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, FACHADA EN COLOR MOSTAZA, NÚMERO OFICIAL VISIBLE, CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR A BASE DE REJA METALICA EN COLOR NEGRO, AL MOMENTO SE OBSERVA UN SEGUNDO ACCESO PEATONAL A BASE DE PUERTA METÁLICA EN COLOR NEGRO, DÓNDE SE OBSERVA UN VANO DE RECIENTE CREACIÓN EN LA PARED DE FACHADA PARA DICHO ACCESO, EL CUÁL CONDUCE A TRAVÉS DE UNAS ESCALERAS A UN NIVEL SUPERIOR EL CUÁL SE OBSERVA DE RECIENTE EDIFICACIÓN EN ETAPA DE OBRA NEGRA REALIZÁNDOSE AL MOMENTO TRABAJOS DE DETALLADO DE ALBAÑILERÍA AL MOMENTO DE REPELLADO. EL RESTO DEL INMUEBLE SE OBSERVA CON EL MENAJE DE CASA HABITACIÓN.2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO SE OBSERVA UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES.3.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO SE OBSERVA UNA VIVIENDA.4.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: LA VIVIENDA ES DE DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2)5.- LAS MEDICIONES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022

SIGUIENTES :A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2)B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. EL INMUEBLE TIENE AL MOMENTO UNA SUPERFICIE DE TRESIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (360M2)C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. OCHENTA METROS CUADRADOS (80M2)D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120M2)E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. NUEVE METROS LINEALES (9M)F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. EL INMUEBLE TIENE AL MOMENTO UNA SUPERFICIE DE TRESIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (360M2)G) ALTURA DE ENTREPISOS. TRES METROS (3M)6.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE UBICA A UNA DISTANCIA DE 80 M DE LA CALLE PLAYA PIE DE LA CUESTA.7.- METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTEROS DEL INMUEBLE. DIEZ METROS LINEALES (10M)PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR :A. AL MOMENTO NO EXHIBE NINGUN DOCUMENTO EN NINGUNA MODALIDAD DESCRITO EN ESTA LETRA.B. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto señaló que observó un inmueble constituido de 3 (tres) niveles contados partir del nivel de banquetta, fachada color mostaza, número oficial visible, así como acceso vehicular y peatonal a base de reja metálica color negro, advirtiendo un vano de reciente creación en la pared de fachada, mismo que conduce a través de unas escaleras a un nivel superior, el cual es de reciente creación en etapa de obra negra, realizándose trabajos de detallado de albañilería y repellido, asimismo, observó en el resto del inmueble menaje propio de casa habitación, tratándose de una vivienda, con las superficies siguientes: total del predio 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados), total construida a partir del nivel de banquetta 360 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados), área libre 80 m<sup>2</sup> (ochenta metros cuadrados), desplante 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados), así como una altura a partir del nivel de banquetta 9 m (nueve metros lineales), las superficies antes señaladas se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de verificación.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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.- Con fecha seis de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022**

formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo del once del mismo mes y año, en el que se previno a la promovente para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibiera original o copia certificada del documento con el que pretendía acreditar su interés en el presente procedimiento, apercibida que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado el citado escrito y por perdido el derecho que debió ejercitar, término que transcurrió del veinte al veintiséis de enero del año en curso.-----

En ese sentido, con fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, se dictó proveído en el que se hizo efectivo el apercibimiento citado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones de fecha seis de enero del mismo año, lo anterior con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente:-----

*Artículo 45.- Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...]” (SIC).-----*

**III.-** Se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinte de diciembre de dos mil veintidós.-----

En ese sentido, de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido de 3 (tres) niveles contados partir del nivel de banqueta, fachada color mostaza, número oficial visible, así como acceso vehicular y peatonal a base de reja metálica color negro, advirtiendo un vano de reciente creación en la pared de fachada, mismo que conduce a través de escaleras a un nivel superior, el cual es de reciente creación en etapa de obra negra, realizándose trabajos de detallado de albañilería y repellido, asimismo, observó en el resto del inmueble menaje propio de casa habitación, una vivienda y las superficies siguientes: total del predio 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados), total construida a partir del nivel de banqueta 360 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados), área libre 80 m<sup>2</sup> (ochenta metros cuadrados), desplante 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados), así como una altura a partir del nivel de banqueta 9 m (nueve metros lineales).-----

Al respecto, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar la zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**-----

(...)------



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022

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 de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, 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 el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

(...)

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que los niveles, viviendas y superficies observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita del dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, en términos del artículo 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022

supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que establecen lo siguiente: -----

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

En ese sentido, a efecto de identificar la zonificación aplicable al inmueble verificado, esta autoridad procede al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble que nos ocupa le aplica la zonificación H/3/20/B, Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, Densidad Baja=1 Viv c/100.00 m² (cien metros cuadrados) de terreno, mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano.-----





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022**

Ahora bien, al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación, observó que el inmueble que nos ocupa, se encontraba constituido por 3 (tres) niveles contados partir del nivel de banqueteta, por lo que resulta evidente que se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable en el inmueble de mérito.-----

En lo que respecta al número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación, para poder verificar si éstas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, es necesario remitirnos al texto de la Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales" del Programa Delegacional antes referido, la cual en su parte conducente establece:-----

**"(...) 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.**

*El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.*

*El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.*

*La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:*

*(...)*

*B = Una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno*

*(...)*

*Para calcular el número de viviendas factibles:*

*Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles*

*Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:*

*(...)*

*Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior (...).-----*

De acuerdo con dicha norma, se debe considerar que la superficie total del predio que la Persona Especializada en Funciones de Verificación hizo constar en el acta de visita de verificación, corresponde a 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados), la cual se divide entre el valor de la literal B, cálculo que se representa de la forma siguiente:-----

**200 m<sup>2</sup> (superficie del predio)/100 (valor de la literal B) = 2 (número de viviendas factibles),  
total de viviendas permitidas = 2.**-----

En razón de lo anterior, el inmueble visitado conforme a su zonificación únicamente tiene permitidas 2 (dos) viviendas, y toda vez que al momento de la visita que nos ocupa la Persona Especializada en Funciones de Verificación, observó 1 (una) vivienda, resulta que dicho inmueble observa la zonificación aplicable en relación al número de viviendas.-----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de área libre permitida, 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 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 20 % (veinte por ciento) de área libre, y por consiguiente el 80 % (ochenta por ciento) restante será de desplante, lo que corresponde a **40 m<sup>2</sup>** (cuarenta metros



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022

cuadrados) y **160 m<sup>2</sup>** (ciento sesenta metros cuadrados) respectivamente; siendo que del acta de visita de verificación que nos ocupa, se advierte que cuenta con una superficie de área libre de **80 m<sup>2</sup>** (ochenta metros cuadrados) y desplante **120 m<sup>2</sup>** (ciento veinte metros cuadrados), en ese sentido, resulta evidente que el visitado respeta las superficies de área libre y desplante permitidas por la zonificación aplicable al inmueble verificado.

Finalmente, por lo que respecta a la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer lo que al respecto señala la Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)", 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 del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual en la parte que interesa, señala: -----

*"[...] El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.*

*Se calcula con la expresión siguiente: CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio.*

*La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.*

*La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida [...]" (Sic).-----*

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, así como por el parámetro establecido por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de **160 m<sup>2</sup>** (ciento sesenta metros cuadrados), por lo que procede calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$$CUS= 160 \text{ (superficie de desplante)} \times 3 \text{ (número de niveles permitidos)} / 200 \text{ (superficie total del predio)} = 2.4$$

$$2.4 \text{ (CUS)} \times 200 \text{ (superficie total del predio)} = \mathbf{480 \text{ (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).}}$$

Es decir, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de **480 m<sup>2</sup>** (cuatrocientos ochenta metros cuadrados), siendo oportuno señalar que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento, una superficie construida a partir del nivel de banquetta de **360 m<sup>2</sup>** (trescientos sesenta metros cuadrados), resultando evidente que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación cumple con los parámetros requeridos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, de conformidad con el Programa Delegacional antes citado.-----

Por lo anterior, esta Autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto al número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetta que tiene permitidos por la zonificación aplicable, conforme al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022

mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

**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.-

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 primer párrafo, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación.-----

**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 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1088/2022**

**TERCERO.-** Por lo que hace al número de niveles, viviendas, superficies de construcción sobre nivel de banqueta, área libre y desplante, observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto); 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 administrativas al inmueble.-----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer 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, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Playa Copacabana, número 236 (doscientos treinta y seis), colonia Reforma Iztaccíhuatl Sur, Alcaldía Iztacalco, código postal 08840 (ocho mil ochocientos cuarenta), Ciudad de México.-----

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

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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 MONTAÑO

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ