



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

En la Ciudad de México, a cinco de septiembre de dos mil veintidós, -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur), número veintiuno (21), colonia Granjas México, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil cuatrocientos (08400), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El cinco de julio de dos mil veintidós, 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 siete del mismo mes y año, por la servidora pública Tania Yaraith Márquez Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el once de julio de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2660/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Mediante oficio número AIZT/DGODU-DDUL-JUDLMC/064/2022, recibido en la Dirección de Verificación Administrativa de este Instituto, el trece de julio de dos mil veintidós, la Jefa de Unidad Departamental de Licencias y Manifestaciones de Construcción de la Alcaldía Iztacalco, remitió informe y soporte documental con relación al predio verificado. -----

3.- El uno de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como apoderado legal de las personas morales [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso al cual le recayó auto de cuatro de agosto de dos mil veintidós, en el que se previno por una sola vez al promovente para que acreditara la personalidad con la que se ostentó y el interés de sus representadas, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito presentado. -----

4.- Por lo indicado en el numeral que antecede, el dieciocho de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito a través del cual, el ciudadano ya referido aludió exhibir la documentación solicitada en el proveído indicado en el numeral anterior; siendo que mediante acuerdo de veintitrés de agosto del presente año, esta autoridad tuvo por no desahogada la prevención, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado y teniéndose por no presentado el escrito presentado. -----

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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

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 Bis, 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, 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, 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, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al 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; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a 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 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. ---

**I.** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ---



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER DADO POR CIERTO POR EL VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL ING. CARLOS ALBERTO SALGADO ENRIQUEZ EN CARÁCTER DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y /O TITULAR Y /O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIENDOME EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. ADVIERTO UN PREDIO EN EL QUE SE LOCALIZA EL COMPLEJO DEPARTAMENTAL "PLUTARCO VEINTIUNO", DICHO PROYECTO CUENTA CON ACCESO POR LA AVENIDA PLUTARCO ELIAS CALLES Y POR LA CALLE DE CANELA, CUENTA CON DOS ETAPAS, LA ETAPA 1 CON OCHO TORRES, DE LAS CUALES 8 SE ENCUENTRAN CONCLUIDAS HABITADAS DE LAS LETRAS A A LA LETRA H, LA ETAPA 2 CUENTA CON 4 TORRES EN ETAPA DE ACABADOS Y SE OBSERVA PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN INICIO DE TRABAJOS DE CIMENTACIÓN CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, PREDIO EN EL QUE SE LOCALIZA EL COMPLEJO DEPARTAMENTAL "PLUTARCO VEINTIUNO", DICHO PROYECTO CUENTA CON ACCESO POR LA AVENIDA PLUTARCO ELIAS CALLES Y POR LA CALLE DE CANELA, CUENTA CON DOS ETAPAS, LA ETAPA 1 CON OCHO TORRES, DE LAS CUALES 8 SE ENCUENTRAN CONCLUIDAS HABITADAS, LA ETAPA 2 CUENTA CON 4 TORRES EN ETAPA DE ACABADOS Y SE OBSERVA PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN INICIO DE TRABAJOS DE CIMENTACIÓN 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE OBRA NUEVA DESTINADA A USO HABITACIONAL 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA SON 6 Y 7 NIVELES EN LAS TORRES A, B, G Y H DE LA ETAPA 1.4. NÚMERO DE VIVIENDAS, AL MOMENTO CON 612 VIVIENDAS CONSTRUIDAS 5. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS VAN DE 47 M<sup>2</sup> (CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) A 60 M<sup>2</sup> (SESENTA METROS CUADRADOS) 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 11,340 M<sup>2</sup> (ONCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXHIBIDO 40,250 M<sup>2</sup> (CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS) Y 48,000 M<sup>2</sup> (CUARENTA Y SEIS MIL METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 4,111.3 M<sup>2</sup> (CUATRO MIL CIENTO ONCE PUNTO TRES METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 8,593.63 M<sup>2</sup> (OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES 19.25 (DIECINUEVE PUNTO VEINTICINCO) METROS F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO 39,258 M<sup>2</sup> (TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS 2.50 (DOS PUNTO CINCUENTA METROS) H) NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS SE CUENTA CON UN SÓTANO DESTINADO PARA ESTACIONAMIENTO I) SE CUENTA CON SEMISÓTANO CON ALTURA DE 1.75 (UNO PUNTO SETENTA Y CINCO) METROS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. J) SUPERFICIE BAJO NIVEL DE BANQUETA 17,010 M<sup>2</sup> (DIECISIETE MIL DIEZ METROS CUADRADOS) 7. ENTRE LAS CALLES DE GOMA Y AVENIDA RIO CHURUBUSCO Y ESTANDO A 150 METROS DE CALLE GOMA 8. METROS LINEALES FRENTE A PLUTARCO ELIAS CALLES 108 M (CIENTO OCHO METROS) Y FRENTE HACIA CANELA A 114 M (CIENTO CATORCE METROS), EN CUANTO AL OBY ALCANCE, LETRAS A, B Y C QUEDAN ASENTADOS EN PARTE DOCUMENTAL.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un predio con aprovechamiento de obra nueva destinada a uso habitacional, el cual, tiene acceso por las calles Plutarco Elías Calles y Canela. Asimismo, se desprende que se observa un complejo departamental que cuenta con dos etapas, la primera con ocho torres identificadas de la letra A a la H, las cuales se encuentran concluidas y habitadas y la segunda con cuatro torres en etapa de acabados y proceso de construcción de trabajos de cimentación y el número de niveles de la edificación sobre el nivel de banqueta son de siete niveles en las torres A, B, G y H de la etapa uno y de seis en las torres restantes, sótano destinado para estacionamiento y semisótano; por su parte, respecto de las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando como instrumento de medición telemetro laser digital marca Bosch GLM150, se recabó lo siguiente.

Superficie total del predio	Once mil trescientos cuarenta metros cuadrados (11,340 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Cuatro mil ciento once punto tres metros cuadrados (4,111.3 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Ocho mil quinientos noventa y tres punto sesenta y tres metros cuadrados (8,593.63 m <sup>2</sup> )
Superficie total construida a partir del nivel de banqueta	Treinta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (39,258 m <sup>2</sup> )
Altura total a partir del nivel de banqueta	Diecinueve punto veinticinco metros lineales (19.25 m)
Altura de semisótano	Uno punto setenta y cinco metros (1.75 m)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en: -----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:  
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE JULIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 28342-151ARLE19, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.  
II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DELEGACIÓN IZTACALCO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE MARZO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS, FOLIO 144, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EN CROQUIS SUPERFICIE DE 11,500 M2, CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO Y SELLO DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL.  
III.- DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE A QUE SURTE EFECTOS NOTIFICACIÓN, SEDUV/DGAU/4509/2017 DGAU, 7/DEIU/038/2017 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: --

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)	

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

Concerniente a las instrumentales descritas en el acta en estudio, es de señalar que si bien, fueron exhibidas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:-----

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

**\*Énfasis añadido**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

Máxime que de la descripción del certificado de zonificación, se desprende que su fecha de emisión fue el treinta de julio de dos mil diecinueve y toda vez que de conformidad con lo que establecido en el artículo 158, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la expedición de dicho documento), el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, siendo que su validez feneció el treinta y uno de julio de dos mil veinte, por tanto, dejó de surtir sus efectos jurídicos.

Ahora bien, también resulta necesario establecer que con relación al dictamen de impacto urbano, de fecha de emisión dos de agosto de dos mil diecisiete, de la descripción de dicho instrumento se desprende que su vigencia es de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, tal y como lo establece el artículo 84, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente hasta el quince de marzo de dos mil dieciocho (aplicable al momento de la expedición del dictamen en estudio), el cual establecía lo que a la letra se indica:

*"...Artículo 84. El dictamen tendrá una vigencia de dos años. Si el proyecto no hubiera sido modificado sustancialmente y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más. En caso contrario, el proyecto debe ser nuevamente evaluado por la Secretaría..."*

**\*Énfasis añadido**

Asimismo, el artículo 98, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la diligencia de verificación, establece que para el dictamen de impacto urbano, su vigencia será de dos años contados a partir de la fecha de su notificación, mismo que a la letra establece:

*"...Artículo 98. El dictamen tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de su notificación, con excepción del dictamen expedido conforme al artículo 88 Bis. Si el anteproyecto no hubiera sido modificado y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá registrar la revalidación del dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones..."*

De las transcripciones anteriores, se advierte que la vigencia del dictamen de impacto urbano es de dos años; ahora bien, en el caso en particular, dicho documento surtió sus efectos jurídicos hasta el cinco de agosto de dos mil diecinueve, por lo que al momento de la diligencia de verificación, no se encontraba vigente, por tanto, resulta ineficaz para demostrar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento.

Así también, resulta indispensable destacar que mediante oficio número AIZT/DGODU-DDUL-JUDLMC/064/2022, la Jefa de Unidad Departamental de Licencias y Manifestaciones de Construcción de la Alcaldía Iztacalco, informó que con relación al inmueble visitado, dicha unidad administrativa advirtió que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, el cual, desde su ingreso y registro ante la ventanilla Única de Trámite, se fundamentó en términos del artículo 49, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y que se le hizo un alcance a rectificación respecto a los requisitos faltantes conforme al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin que la persona interesada subsanara y diera cumplimiento a las condicionantes establecidas, infringiendo a la normatividad aplicable, lo cual, se transcribe para mayor abundamiento.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

“...Al respecto, le informo que el predio referido cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FIZT-0003-17, RIZTC-0003-17 Tipo "C", del cual desde el ingreso y registro ante la Ventanilla única de Trámites se fundamentó en el artículo 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo, asimismo se le hizo un Alcance a Rectificación respecto a los requisitos faltantes del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, el 19 de abril de 2021, mediante oficio AIZT-DGODU/524/2021, omitiendo subsanar además de realizar la donación reglamentaria establecida en la Ley de Desarrollo Urbano y en el Estudio de Impacto Urbano, falta de cumplimiento en las condicionantes establecidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, omisión en reparaciones de daños causados a viviendas colindantes con riesgo alto por daño estructural, falta de cumplimiento en la Obras de Reforzamiento plasmadas en Convenio de Reforzamiento suscrito por Sistema de Aguas, liberación de condicionantes y medidas establecidas por la Secretaría de Medio Ambiente, así como la ocupación indebida de la construcción sin tener Autorización de Uso y Ocupación...” (Sic)

II.- Hasta lo aquí analizado y toda vez que mediante auto de veintitrés de agosto de dos mil veintidós, se hizo efectivo el apercibimiento indicado en el proveydo de cuatro del mismo mes y año, lo cual, implicó tener por no presentado el escrito de observaciones y pruebas ingresado, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar un pronunciamiento.

III.- En esa guisa, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, 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 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022**

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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en (sic) tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

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. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Sin que la persona visitada haya acreditado contar con certificado de zonificación vigente expedido para el inmueble verificado. -----

Por otra parte, toda vez que el aprovechamiento observado es de obra nueva destinada a uso habitacional, con una superficie de construcción de treinta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (39,258 m<sup>2</sup>), es menester señalar que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 93, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 85 y 86, apartado A, fracción III, de su Reglamento, en relación con lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular 19. Estudio de Impacto Urbano 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; cuando se pretenda ejecutar un proyecto de vivienda con más de diez mil metros cuadrados (10,000 m<sup>2</sup>) de construcción, previo a la iniciación de la obra se deberá contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente, pues dicho documento tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

causadas al entorno urbano en el área en la que se pretenda realizar, tal y como se desprende de las transcripciones a continuación citadas:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

**Artículo 93.** El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

**Artículo 85.** El dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra.

**Artículo 86.** Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción...

**Norma de Ordenación Particular 19. Estudio de Impacto Urbano 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**

**19. Estudio de impacto urbano**

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción...

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir certificado de zonificación vigente, así como dictamen de impacto urbano positivo vigente, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que a la letra señala:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

**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.

Por tanto, en virtud de que la persona visitada no demostró contar con certificado de zonificación **vigente**, en términos de lo dispuesto en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y no acredita contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que compruebe el cumplimiento a lo señalado en el artículo 86, apartado A, fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular 19. Estudio de Impacto Urbano 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; transgrede lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se señala:

**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.

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

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

**Artículo 11.** Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

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

En mérito de lo expuesto, toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, al realizar trabajos en el predio verificado y tratarse de una obra nueva destinada a uso habitacional con una superficie de construcción al momento de la visita de verificación de treinta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (39,258 m<sup>2</sup>), era ineludible la obligación de la persona visitada de demostrar contar con certificado de zonificación vigente, en términos de lo dispuesto en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, acreditar contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que amparen que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; de ahí que se determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente:-----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, afecta el interés público, toda vez que lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje, servicios de recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, que es un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización, rubro y texto son los siguientes:-----

Registro No: 174899  
Localización: Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta* Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página: 963  
Tesis: P./J. 74/2006. *Jurisprudencia Materia(s): Común*  
**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.)

Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Registro No. 2017009

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

Se desprende que el valor del suelo donde se localiza el inmueble verificado es de [REDACTED] por lo que la persona visitada [REDACTED]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

CUARTO.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

**SANCIONES**

I.- Por no acreditar contar con certificado de zonificación vigente, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

Distrito Federal, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación están permitidas, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resultando la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

II.- Por no acreditar contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resultando la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

III.- Independientemente de las multas impuestas, por no acreditar contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur), número veintiuno (21), colonia Granjas México, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil cuatrocientos (08400), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 129, fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 96 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación el numeral 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

IV.- Por no acreditar contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

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

**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. **Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:**

III. Clausura parcial o total de obra;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

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

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

III. Clausura parcial o total de la obra.

VIII. Multas.

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

**Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**

**Artículo 14.-** En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

**A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:**

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

Quando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

II. Auxilio de la Fuerza Pública;

Artículo 105 Quater. En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.

Quando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y

Artículo 129. Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

II. Multa;

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

**Ley Registral para la Ciudad de México.**

**Artículo 90.** Cuando el titular del Registro detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.

VI. Aquellas causas que presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral.

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene.

También procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determinen:

b) El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad;

**Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.**

**Artículo 162.** Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen:

II. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad;

**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.**

**Artículo 2.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

**Artículo 5.** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.**

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

### EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección 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, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, de esta



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022**

resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**B.** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que autorice las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación; y **3)** demuestre contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**C.** Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen de impacto urbano positivo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que autorice las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación; y **3)** demuestre contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resultando la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**. -----

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resultando la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**. -----

**QUINTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur), número veintiuno (21), colonia Granjas México, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil cuatrocientos (08400), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad. -----

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SÉPTIMO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa y con la finalidad de evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur), número veintiuno (21), colonia Granjas México, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil cuatrocientos (08400), Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público. -----

**NOVENO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2022

Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**DÉCIMO.-** 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. -----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Notifíquese personalmente la presente al ciudadano [REDACTED] y/o a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, 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. -----

**DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE.** -----

DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN  
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN

Así lo resolvió y firma al calce 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. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO