



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Río Amazonas, número setenta y cuatro (74), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/531/2022, la cual fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3182/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día once de agosto de dos mil veintidós.-----

2.- Con fecha veintitrés de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostenta como apoderado legal del ciudadano [REDACTED] a quien refiere como propietario del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha veintiséis del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, y por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día trece de septiembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por reconocida la personalidad del compareciente, en su carácter de apoderado legal del ciudadano [REDACTED] titular del inmueble visitado, así como por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, formulando alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto

*[Handwritten signature]*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

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

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, así como en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho respectivamente, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE RIO AMAZONAS NUMERO 74, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO EL NÚMERO 74 EN FACHADA, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL CC. [REDACTED] Y/O [REDACTED] Y/O AMBOS EN SU CARÁCTER DE INTERESADOS, Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/ O POSEEDORA Y /O TITULAR Y /U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y /O RESPONSABLE Y /O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE RESPONSABLE . SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, CINCO NIVELES Y DOS SOTANOS, CON NUMERO 74 EN FACHADA BLANCA, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ACCESO VEHÍCULAR DE MADERA, ACCESO PEATONAL EN COLOR GRIS, CASETA DE VIGILANCIA Y ACCESO CON PUERTAS DE VIDRIO A UN LOCAL COMERCIAL AL MOMENTO VACIO . RESPECTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN SE MENCIONA LO SIGUIENTE :1- INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES, CON DOS SOTANOS, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA CASETA DE VIGILANCIA, LOCAL COMERCIAL VACIO, ACCESO PEATONAL Y ACCESO VEHÍCULAR QUE CONDUCE A UN ELEVADOR QUE DA ACCESO A LOS DOS SOTANOS QUE SON OCUPADOS COMO ESTACIONAMIENTO . 2- AL MOMENTO SE OBSERVAN SOLO TRABAJOS DE ACABADOS EN LA AZOTEA, LOS DEPARTAMENTOS SE OBSERVAN TERMINADOS SIN OCUPACIÓN, 3- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE OBRA EN ETAPA DE ACABADOS . 4- EL NUMERO DE NIVELES SOBRE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES. 5- SE OBSERVAN 22 DEPARTAMENTOS. 6 - EN PLANTA BAJA HAY DOS DEPARTAMENTOS CON UNA SUPERFICIE DE 112 M2 ( CIENTO DOCE METROS CUADRADOS) CADA UNO, DEL PRIMER AL QUINTO NIVEL SE OBSERVAN DOS DEPARTAMENTOS DE 78M2( SETENTA Y OCHO METROS



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

CUADRADOS) CADA UNO, Y DOS DEPARTAMENTOS 72 M2 ( SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS) CADA UNO, POR PISO . 7-A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 399 M2 ( TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1918.24M2 ( MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 67M2 ( SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 333M2 ( TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADO). E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 21 M ( VEINTIUN METROS LINEALES). F) ALTURA HASTA EL PISO TERMINADO DE LA AZOTEA ES DE 17M ( DIECISIETE METROS LINEALES). G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.3 M ( DOS PUNTO TRES METROS LINEALES) A PARTIR DE PRIMER A QUINTO NIVEL Y EN PLANTA BAJA LA ALTURA ES DE 3.8 M ( TRES PUNTO OCHO METROS LINEALES). H) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 1739 M2 ( MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). I) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 739M2 ( SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). J) SE OBSERVAN DOS SOTANOS. K) NO SE OBSERVA SEMISOTANO. L) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 695M2 ( SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). 8 -SE OBSERVAN 28 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 9 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE RIO LERMA Y PASEO DE LA REFORMA A 50 METROS DE RIO LERMA. 10- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 20M ( VEINTE METROS LINEALES). RESPECTO A LOS INCISOS A),B) Y C) SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS..

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble en obra nueva en etapa de acabados en la azotea, constituido de dos sótanos, planta baja y cinco niveles, con veintidós (22) departamentos, y un local comercial en planta baja vacío.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, mismas que se determinaron empleando telémetro laser digital marca bosh GLM150, se desprenden las siguientes:

Superficie total del predio	Trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Sesenta y siete metros cuadrados (67 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Trescientos treinta y tres metros cuadrados (333 m <sup>2</sup> )
Alturas del inmueble	Diecisiete metros (17 m) a piso terminado a la azotea y veintiún metros (21 m) total del inmueble
Altura de entrepisos	Dos punto tres metros lineales (2.3 m), del primer a quinto nivel y en planta baja tres punto ocho metros lineales (3.8 m)
Superficie total construida a partir del nivel de banqueta	Mil setecientos treinta y nueve metros cuadrados(1,739 m <sup>2</sup> )

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos:

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, FOLIO NO 18723-151FEAN21D, PARA EL DOMICILIO DE RIO AMAZONAS 74, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC..
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CINCO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, PARA EL DOMICILIO VISITADO, EXPIDE Y AUTORIZA ARQ. EDNA DENIS CHAVEZ RUIZ, SUBD MANIF. LIC CONSTRUC Y DES. URB.
- III.- OPINION TECNICA EN A.C.P EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, SEDUVI/ CGDU/ DPCUEP /2907/2019 PARA EL INMUEBLE VISITADO, FIRMADO POR DR. JOSE MARTIN GOMEZ TAGLE MORALES, DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

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, se presumen 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.*-----

Por lo que concierne al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, así como la constancia de alineamiento y número oficial, 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 las mismas en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de estas durante el término de ofrecimiento de pruebas y 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 puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que 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:-----

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

**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.*-----

En este sentido y por lo que toca a la documental consistente en Opinión técnica en A.C.P. de fecha de expedición ocho de octubre de dos mil diecinueve, exhibida al momento de la visita, esta autoridad advierte que la misma también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el veintitrés de agosto de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, los mismos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, sin que



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, dichas instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el compareciente en la etapa de alegatos de manera cardinal señaló, que no contaba con el original de la Manifestación de Construcción "B", ya que fue entregada en la Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que exhibe el acuse de la recepción de documentos para el trámite el Aviso de Terminación de Obra, la cual se tuvo por exhibido, más no por admitido; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.----

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

- 1) Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio 1/06/08/19-RCUB-098-2019, con sello de registrada ante la unidad de atención ciudadana de la Alcaldía Cuauhtémoc, con vigencia del trece de diciembre de dos mil diecinueve al trece de diciembre de dos mil veintidós, para el predio ubicado en Río Amazonas, número setenta y cuatro (74), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cincuenta (06050), la cual se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental que es valorada como indicio.-----
- 2) Original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2907/2019, respecto a la opinión técnica en A.C.P., de fecha de ocho de octubre de dos mil diecinueve, referente a la revalidación del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4513/2018, para el predio ubicado en calle Río Amazonas, número setenta y cuatro (74), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

Respecto al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", por sí mismo únicamente prueba que se presenta el trámite a la Alcaldía correspondiente reviso que el particular haya cumplido con los requisitos formales que establece la normatividad, sin que dicha formalidad requiera la comprobación de la misma en el momento de su registro, tal y como lo establece el artículo 48, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por tanto, no es la documental idónea con la que se acredite que las intervenciones llevadas a cabo en un inmueble determinado observan los límites y potenciales establecidos por los diversos ordenamientos previstos en materia de desarrollo urbano, que es concretamente la materia sobre la cual versa el procedimiento de trato.-----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para demostrar el cumplimiento de 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 hacen constar las disposiciones específicas aplicables a un predio o inmueble determinado, establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022

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 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 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.-----

*[Firma]*  
Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
55 4737 77 00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022

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.-----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:-----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o-----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.-----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismo que se cita:-----

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.”-----

Consecuentemente, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede al análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como al Plano de Divulgación, de cuyo plano se desprende que el inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional tipo “C”, seis (6) niveles o dieciocho (18 m) metros de altura, así mismo conforme a la tabla de áreas libres de construcción, debe contar con un área libre mínima del veinte por ciento (20 %), toda vez que el inmueble visitado tiene una superficie del predio de trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399 m²), información que puede ser apreciada de la siguiente imagen obtenida del plano en estudio:-----



**SIMBOLOGIA**

[Caja blanca]	HABITACIONAL TIPO "A" ALTURA HASTA 4 NIV. O 12 M. DE ALTURA
[Caja blanca con líneas horizontales]	HABITACIONAL TIPO "B" ALTURA HASTA 6 NIV. O 18 M. DE ALTURA
[Caja gris]	HABITACIONAL TIPO "C" ALTURA HASTA 6 NIV. O 18 M. DE ALTURA
[Caja gris oscuro]	HABITACIONAL / COMERCIAL ALTURA HASTA 6 NIV. O 18 M. DE ALTURA
[Caja gris oscuro con líneas horizontales]	HABITACIONAL CON COMERCIO SOLO EN P.B. ALTURA HASTA 6 NIV. O 18 M. DE ALTURA
[Caja gris claro]	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS SIN SERVICIOS ALTURA HASTA 6 NIV. O 18 M. DE ALTURA
[Caja gris claro con líneas horizontales]	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CON COMERCIO ALTURA HASTA 6 NIV. O 18 M. DE ALTURA
[Caja gris muy claro]	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS Y/O SERV. TURÍSTICOS CON COMERCIO EN P.B. ALTURA CONFORME AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.
[Caja verde]	AREA VERDE
[Línea punteada]	LIMITE DEL PROGRAMA PARCIAL

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022

Zonificación Secundaria	Superficie de Predios	Área libre Mínima (%)
Todas las demás Zonas Secundaria	Hasta 500 m <sup>2</sup>	20
	Más de 500 m <sup>2</sup> y hasta 2,500 m <sup>2</sup>	25
	Más de 2,500 m <sup>2</sup> y hasta 5,000 m <sup>2</sup>	30
	Más de 5,000 m <sup>2</sup>	35

El área libre deberá ser primordialmente área verde, ó estar cubierta con materiales que permitan la filtración de agua al subsuelo. Esta área podrá ser utilizada para estacionamiento. Cuando se proponga estacionamiento por debajo de ésta área libre, se podrá autorizar siempre y cuando el agua captada en ella se canalice al subsuelo a través del sistema que autorice la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica.

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número máximo de niveles permitidos es de seis (6) y toda vez que al momento de la visita de verificación se advirtió un inmueble constituido de planta baja y cinco niveles, es decir, seis (6) niveles sobre nivel de banquetta, se colige que el inmueble visitado respeta el número de niveles permitidos.

Señalado lo anterior y considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con veinte por ciento (20%) de área libre y derivado de que como se advierte de las mediciones obtenidas por la persona especializada en funciones de verificación la superficie total del predio es de trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399 m<sup>2</sup>), por tanto de la operación aritmética efectuada resulta que el predio visitado debe contar con un mínimo de setenta y nueve punto ocho metros cuadrados (79.8m<sup>2</sup>) de superficie de área libre y toda vez que el personal especializado en funciones de verificación advirtió sesenta y siete metros cuadrados (67 m<sup>2</sup>) de área libre, es evidente que el inmueble visitado no respeta en doce punto ocho metros cuadrados (12.8 m<sup>2</sup>), el porcentaje requerido para dicha superficie.

Bajo esa tesitura, es evidente que el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida; resulta que la superficie máxima de desplante en el predio es de trescientos diecinueve punto dos metros cuadrados (319.2 m<sup>2</sup>) y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de trescientos treinta y tres metros cuadrados (333 m<sup>2</sup>), por tanto, el inmueble visitado excede trece punto ocho metros cuadrados (13.8 m<sup>2</sup>) la superficie máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable.

Continuando con el estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, así como en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho respectivamente, se advierte que, por localizarse en el polígono que delimita el área de actuación "De Conservación Patrimonial", está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 del citado Programa Delegacional, mismo que en su parte de interés establecen lo siguiente:

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.**

**Patrimonio cultural urbano.**

Se conforma de 9 Áreas de Conservación Patrimonial, 1 Zona de Monumentos Históricos, así como diversos inmuebles y elementos con valor patrimonial. Se mantienen las Áreas de Conservación Patrimonial mencionadas en el Programa Delegacional anterior con algunas ampliaciones en la que corresponde a la de la colonia Morelos que incorpora el conjunto Nonoalco-Tlatelolco, así como en la zona de la colonia Hipódromo abarcando hasta la Av. Tamaulipas hacia el poniente, Benjamín Franklin y Avenida Nuevo León hacia el sur y Avenida Insurgentes Sur hacia el oriente, colindando de esta forma con el Área de Conservación Patrimonial Condesa-Roma. Asimismo, el Programa Delegacional contempla los 5 Programas Parciales vigentes en la demarcación, así como la Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México declarada en 1980. La definición de las Áreas de Conservación Patrimonial busca establecer canales de coordinación entre las instancias de gobierno.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

competentes en la materia para lograr que la conservación se constituya como un mecanismo de fomento al desarrollo ordenado de la ciudad y particularmente de la Delegación.

**4. Áreas de Conservación Patrimonial.**

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

En consecuencia, de conformidad con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 70 fracciones I, II, III y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con Dictamen Técnico, Registro de intervenciones u Opinión Técnica, según sea el caso, otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que los trabajos ejecutados en el inmueble visitado se encuentran permitidos, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

**Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.**

**Artículo 65.** En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.

**Artículo 66.** Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.**

**Artículo 68.** Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.

**Artículo 70.** La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial.

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

**Artículo 191.** Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Ahora bien, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación se encuentran permitidas, la persona visitada ofreció el Dictamen Técnico en A.C.P., con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2907/2019, de fecha de ocho de octubre de dos mil diecinueve, referente a la revalidación del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4513/2018, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que en su parte conducente señala lo siguiente:

*"[...] emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio del SEDUVI/CGDAU/DPCU/4513/2018 de fecha 13 de noviembre de 2018 para la conservación de 22.35 m<sup>2</sup> y un comercio en planta baja y la modificación de una superficie de 1,254.64 m<sup>2</sup> y la ampliación sobre nivel de banqueta de 623.67 m<sup>2</sup> y bajo nivel de banqueta de 784.00 m<sup>2</sup>, para un total de 22 viviendas en 6 niveles (Sótano, Semisótano, P.B + 5 Niveles), con una altura de 18.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción total de superficie existente y ampliación sobre nivel de banqueta de 1,900.66 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 784.00 m<sup>2</sup> [...]"*

Así las cosas, resulta que al inmueble verificado le fue emitido dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de ampliación para un total de veintidós (22) viviendas y seis (6) niveles (sótano, semisótano, + P.B. + 5 niveles), así como la conservación de veintidós metros cuadrados (22.35 m<sup>2</sup>) y un comercio en planta baja, en ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió que en el inmueble verificado al momento de la diligencia de verificación se llevan a cabo trabajos de acabados en la azotea, constituido de dos sótanos, planta baja y cinco niveles, con veintidós (22) departamentos, y un local comercial en planta baja, no obstante, no especifica si advierte un área preexistente o conservada, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento

*[Firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022

incumplimiento del Dictamen Técnico en A.C.P, anteriormente señalado.-----

De lo antes expuesto, derivado que la persona visitada no respeta las superficies de área libre y desplante, infringe las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en contravención de lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

**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 con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se transcriben:-----

**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 (sic) 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".-----

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis del numeral antes transcrito se advierte que 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 aplicables, 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 niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar las superficies de área libre y desplante permitidas, por lo que esta autoridad 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, se procede a lo siguiente:-----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**-----

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que en términos del artículo 174 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 329 Bis párrafo segundo del Código Penal para el Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerado como grave, toda vez que al haber edificado un inmueble en el que no respeta las superficies de área libre y desplante, en contravención a la zonificación aplicable en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

general, incidiendo directamente al derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicio tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que provee de servicios básicos a la zona 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, a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función y desarrollo sustentable de la propiedad urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

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

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

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

**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

*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 24 de marzo de 2014.*

*Registro No: 2004949Localización:  
Decima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaLibro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Página: 1373  
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

*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.**-----

Al respecto, de la búsqueda realizada, se desprende que el valor del suelo del inmueble verificado, es de [REDACTED]

[REDACTED] considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de bienes, se advierte que la persona visitada cuenta con una [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 párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.-----

**CUARTO.-** Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

**SANCIONES**-----

**I.-** Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del inmueble visitado, una MULTA equivalente a cuatrocientas (400) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$38,488.00)**, 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.-** Independientemente de la multa impuesta, (por no respetar las superficies de área libre y desplante en la zonificación aplicable) se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Río Amazonas, número setenta y cuatro (74), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita persona 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 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.

III.- Se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para lo cual previamente deberá de contar con dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que autoricen las intervenciones a realizar, lo que deberá hacer en un plazo máximo de SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 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 y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

IV.- Así mismo, por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas para el inmueble visitado conforme a la zonificación prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 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 y evitar que se realicen traslaciones de dominio, **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, 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; todos 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, de su Reglamento.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos:

**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;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

**Artículo 103.** Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.

**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.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

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.

**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 14.** La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

**Artículo 14 BIS.** Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (...)

**Artículo 18.** También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

**Artículo 19.** En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.

**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, 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

VI. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

**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

*[Firma]*

*[Firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022

**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.

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.

**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 el 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

*[Firma]*

*[Firma]*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

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, 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, en términos de 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 de conformidad con 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 en original el recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite 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 Distrito Federal, con el que demuestre que las superficies de área libre y desplante se encuentran permitidas en la zonificación aplicable; o en su caso, **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; 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 deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, para lo cual previamente deberá de contar con dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que autoricen las intervenciones a realizar, lo que deberá hacer en un plazo máximo de SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 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 y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

- D. 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 recibo de pago de la multa impuesta, 2) acrediten mediante certificado de zonificación vigente, en cualquiera de sus clasificaciones que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; que respetan las superficies de área libre y desplante permitidas para el inmueble visitado; o en su caso 3) demuestre que las superficies de área libre y desplante se ajustan a la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. 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; 5 fracción II, inciso f), 25, apartado A Bis, Sección Primera, fracciones I, V y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su 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, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

*I. La resolución definitiva que se emita.*

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone al ciudadano [REDACTED] titular del inmueble visitado, una MULTA equivalente a cuatrocientas (400) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$38,488.00).**

**CUARTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Río Amazonas, número setenta y cuatro (74), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México.

**QUINTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/531/2022**

**SEXTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Río Amazonas, número setenta y cuatro (74), colonia Cuauhtémoc, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México.-----

**SÉPTIMO.-** Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que con base en la presente resolución se 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 como en la especie lo son las de desarrollo urbano enunciadas en la presente resolución.-----

**OCTAVO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, en términos de 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 de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

**NOVENO.-** 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.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] titular del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar y ejecutar 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 SEGUNDO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce 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: [Firma]  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ: [Firma]  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.

SUPERVISÓ: [Firma]  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.