



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

En la Ciudad de México, a diez de mayo de dos mil veintidós.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero cuatro mil cien (04100), Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El treinta y uno de enero 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 mismo día, por Nancy Alejandra Márquez Sahagún Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/294/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, el uno de febrero de dos mil veintidós, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el mismo día.

2.- El catorce de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] a quienes señaló como propietarios del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de diecisiete de febrero de dos mil veintidós, mediante el cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acreditara su personalidad y el interés de sus representados.

3.- Por lo anterior, mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el uno de marzo de dos mil veintidós suscrito por el ciudadano [REDACTED] manifestó llevar a cabo el desahogo de la prevención indicada; por lo que mediante proveído dictado el tres de marzo de dos mil veintidós, esta autoridad determino tener por reconocida su personalidad en el presente procedimiento como apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, señalando el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos indicados, así como ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para que se llevará a cabo la audiencia de Ley.

4.- Seguida la secuela procesal, siendo las diez horas del veintitrés de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], así también se llevó a cabo el desahogo de las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

5.- En fecha uno de abril de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual solicitó nueva fecha para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, por lo que esta autoridad mediante proveído de fecha seis de abril de dos mil veintidós, señaló nueva fecha para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de Ley.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

6.- El veintiséis de abril de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así también se llevó a cabo el desahogo de las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos se realizaron diversas manifestaciones, 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 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 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicados en el entonces Distrito Federal el uno de junio de mil novecientos noventa y tres y el diez de mayo de dos mil once respectivamente, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022

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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL SIENDO SANTÍSIMO 5, COLONIA SAN ÁNGEL, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 04100, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO, Y SOLICITO LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE LEGAL Y/ O INGENIERO [REDACTED] EN SU CARACTER DE RESPONSABLE DE OBRA Y AL NO ENCONTRARSE NINGUNO DE LOS ANTERIORES CITADOS ATIENDO LA PRESENTE CON EL C [REDACTED] EN CARACTER DE RESPONSABLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO CON LA CREDENCIAL T0157 Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI VISITA ENTREGÁNDOLE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO Y ES QUIEN ME CONFIRMA EL DOMICILIO, Y ME PERMITE EL INGRESO AL PREDIO DONDE OBSERVO CINCO EDIFICACIONES DE SOTANO, PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EN LAS CUALES SE ESTÁ LLEVANDO ACABO TRABAJOS DE COLOCACION DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS Y SANITARIAS AL MOMENTO DE LA PRESENTE. OBSERVANDOSE ÁREA LIBRE FRENTE A CADA CASA DE LA CASA CUATRO A LA CINCO SE ADVIERTE UN PRETIL DIVIDIENDO EL JARDIN DE AMBAS CASAS. EN CUANTO AL ALCANCE 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE COLOCACIÓN DE INSTALACIONES, 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS. 3. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE CINCO. 4. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE CASA 1. 666.75 M2 ( SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). CON UN ÁREA DE SOTANO DE 292.35 M2 ( DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) CASA 2 DE 659.16 M2 ( SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS) Y UN ÁREA DE SOTANO DE 290.08 M2 ( DOSCIENTOS NOVENTA PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS). LA CASA 3 DE 659.76 M2 ( SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) Y UN ÁREA DE SOTANO DE 289.21M2 ( DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO VEINTIUNO METROS CUADRADOS) CASA 4 DE 550.49 M2 ( QUINIENTOS CINCUENTA PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) DE SOTANO Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 748.74M2 ( SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y LA CASA 5 DE 756.32 M2 ( SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y DE SOTANO 548.40 M2 ( QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS). 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 4236.74 M2 ( CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.) B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE OBSERVAR TODA VEZ QUE NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 2401.83 M2 (DOS MIL CUATROCIENTOS UNO PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS) , D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1834.91 M2 (MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y UNO METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 7.30 METROS ( SIETE PUNTO TREINTA METROS) F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 3490.73 M2 ( TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS) . G) LA ALTURA DE LOS ENTREPOSOS ES DE 3.50 METROS ( TRES PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) . H) EL NÚMERO DE SOTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO ES DE UNO. I) NO SE ADVIERTE SEMISOTANO, SOLO SOTANO. J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 1970.13 M2 ( MIL NOVECIENTOS SETENTA PUNTO TRECE METROS CUADRADOS) . 6. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA ALTAVISTA Y GENERAL AURELIANO RIVERA SIENDO LA ESQUINA MAS PROXIMA LA DE GENERAL AURELIANO RIVERA ENCONTRANDOSE A UNA DISTANCIA DE SESENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS. 7. LAS DIMENSIONES AL FRENTE ES DE 40.90 METROS LINEALES ( CUARENTA PUNTO NOVENTA METROS LINEALES) 8. AL MOMENTO SE LLEVAN ACABO TRABAJOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS Y SANITARIAS. PARÁ EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES DE LOS INCISOS I,II, Y III. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y D. NO EXHIBE AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA Y ARQUEOLOGÍA. SIENDO LO QUE SE OBSERVA AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que se trata de un inmueble con cinco edificaciones constituidas por sótano, planta baja y un nivel, en donde se realizan trabajos de colocación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022

Superficie Total del Predio	Cuatro mil doscientos treinta y seis punto setenta y cuatro metros cuadrados (4,236.74 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Dos mil cuatrocientos uno punto ochenta tres metros cuadrados (2,401.83 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Mil ochocientos treinta y cuatro punto noventa y uno metros cuadrados (1,834.91 m <sup>2</sup> )
Altura	Siete punto treinta metros (7.30 m)
Superficie construida a partir del nivel de banqueta	Tres mil cuatrocientos noventa punto setenta y tres metros cuadrados (3,490.73 m <sup>2</sup> )

Así como de las cinco casas las medidas siguientes:-----

Casa Uno	Seiscientos sesenta y seis punto setenta y cinco metros cuadrados (666.75 m <sup>2</sup> ) y área de sótano de doscientos noventa y dos punto treinta y cinco metros cuadrados (292.35m <sup>2</sup> )
Casa Dos	Seiscientos cincuenta y nueve punto dieciséis metros cuadrados (659.16 m <sup>2</sup> ) y área de sótano de doscientos noventa punto cero ocho metros cuadrados (290.08 m <sup>2</sup> )
Casa Tres	Seiscientos cincuenta y nueve punto setenta y seis metros cuadrados (659.76 m <sup>2</sup> ) y área de sótano de doscientos ochenta y nueve punto veintiún metros cuadrados (289.21m <sup>2</sup> )
Casa Cuatro	Setecientos cuarenta y ocho punto setenta y cuatro metros cuadrados (748.74 m <sup>2</sup> ) y área de sótano de quinientos cincuenta punto cuarenta y nueve metros cuadrados (550.49 m <sup>2</sup> )
Casa Cinco	Setecientos cincuenta y seis punto treinta y dos metros cuadrados (756.32 m <sup>2</sup> ) y área de sótano de quinientos cuarenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados (548.40 m <sup>2</sup> )

Y con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, no fue exhibida documental alguna.-----

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, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, 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 3 <sup>o</sup>
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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II.- Precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el catorce de febrero 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, de manera substancial señalan lo siguiente:-----

*"[...] Respecto a las medidas que el verificador asentó en el acta, tal cual se puede apreciar de la simple suma y resta que se haga de las superficies contabilizadas por el verificador, se aprecia que estas son erróneas, lo anterior es así ya que:*

- 1) *Dentro de la visita de verificación, no se señala y/o establece la forma y el método del verificador para obtener las mediciones de las superficies, derivándose en mediciones que no corresponden no solamente a la realidad, sino que además al relacionarse las mismas mediciones que hace el verificador entre sí, estas no coinciden.*
- 2) *La suma total del desplante que sumo el verificador, de cada casa, da un total de 3292.48 metros, sin embargo, en la medición asentada del desplante, el verificador señala que lo desplantado es de 1834.91 metros, es decir, que sobran 1457.57 metros, que no señala en donde están.*
- 3) *Ahora bien, respecto del área libre, si el total del predio es de 4236.74 metros, y el verificador asentó que el inmueble cuenta con 2401.83 metros de área libre, y 3292.48 metros de desplante, entonces resultaría que la superficie del inmueble no sería la de 4236.74, sino de 5694.31 metros, por lo que es evidente que todas las medidas tomadas por el verificador son equivocadas y por lo tanto no pueden considerarse como válidas (...)*

*con la intención de acreditar que las medidas reales de lo construido son las citadas en el cuadro de referencia, se anexa un plano firmado por el DRO Juan Manuel Gamiño Hernández con número de registro 1900, así mismo se anexa el documento por medio del cual en abril del 2020, 375/17 se obtiene la prórroga de autorización del INAH, en el que se acredita lo anterior [...]"(sic).-----*

Del estudio de las manifestaciones realizadas por el promovente se advierte que estas tienen como finalidad refutar la certeza de las mediciones obtenidas en la visita de verificación, así como la metodología utilizada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación para determinar las mismas, no obstante estas parten de un postulado no verídico dado que las afirmaciones que formula el interesado se sustentan en que la superficie de desplante es tres mil doscientos noventa y dos punto cuarenta y ocho metros cuadrados (3,292.48 m<sup>2</sup>), sin embargo esta autoridad advierte que dicha medida se trata del resultado de la suma que el ciudadano efectuó de la superficie de las viviendas, las cuales constan de planta baja y un nivel, siendo que respecto a la superficie de desplante del inmueble visitado asentada en el acta de visita de verificación es de mil ochocientos treinta y cuatro punto noventa y uno metros cuadrados (1,834.91 m<sup>2</sup>), de ahí que tales pronunciamientos son inoperantes, por partir de premisas falsas ya que las mediciones que manifiesta el promovente son equivocadas, toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, asentó las siguientes mediciones: superficie de área libre de dos mil cuatrocientos uno punto ochenta y tres metros cuadrados (2,401.83 m<sup>2</sup>) y de desplante de mil ochocientos treinta y cuatro punto noventa y uno metros cuadrados (1,834.91 m<sup>2</sup>) dando como resultado de la suma una superficie total del predio de cuatro mil doscientos treinta y seis punto setenta y cuatro metros cuadrados (4,236.74 m<sup>2</sup>), por ende el argumento examinado es infundado.-----

Aunado a lo anterior, continuando con el estudio de su escrito se desprende el cuadro denominado "medidas reales", en el que se asienta las medidas de las viviendas edificadas que a dicho del ciudadano corresponden, por lo que al realizar la suma de las superficies que señala como planta baja y planta alta da como resultado la superficies asentadas por el Personal



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

Especializado en Funciones de Verificación, en el acta de visita de verificación, salvo la relativa a la casa tres que presenta una diferencia de cuatro centésimas, el cual se inserta para mayor referencia:-----

"[...] *Medidas reales*

Áreas	Casa 1 M2	Casa 2 M2	Casa 3 M2	Casa 4 M2	Casa 5 M2
Planta baja	347.92	346.33	350.81	390.54	399.27
Planta alta	318.83	312.83	308.91	358.2	357.05

[...]"(sic)

Se realiza la operación de sumando las superficies de planta baja y planta alta, dando como resultado el siguiente:-----

Casa 1	Casa 2	Casa 3	Casa 4	Casa 5
666.75 m <sup>2</sup>	659.16 m <sup>2</sup>	659.72 m <sup>2</sup>	748.74 m <sup>2</sup>	756.32 m <sup>2</sup>

Superficies asentadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, en el acta de visita de verificación:-----

Casa Uno	Casa Dos	Casa Tres	Casa Cuatro	Casa Cinco
666.75 m <sup>2</sup>	659.16 m <sup>2</sup>	659.76 m <sup>2</sup>	748.74 m <sup>2</sup>	756.32 m <sup>2</sup>

Ahora bien, durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, en la etapa de formulación de alegatos el autorizado del promovente, manifestó que en fecha cinco de junio de dos mil diecinueve, este Instituto ordenó una visita de verificación respecto del mismo inmueble con número de expediente INVEADF/OV/DU/318/2019, por lo que deberá de ponerse fin al presente procedimiento, derivado que promovió juicio TJV-IV-66512/2019, en el que señaló el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México determino la nulidad de los actos impugnados y en consecuencia a su dicho se acredito la legalidad de los trabajos realizados en el predio visitado; al respecto resulta necesario señalar que el hecho de que previamente se instruya un procedimiento administrativo de verificación, no extingue la facultad verificadora de este Instituto; toda vez que se trata de la ejecución de actividades reguladas de tracto sucesivo, cuyas condiciones en que se desarrollan pueden variar con el paso del tiempo; quedando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de su competencia, compruebe el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables, por tanto, es inoperante lo señalado por la persona visitada.-----

Finalmente, respecto a las expresiones restantes, las mismas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, consecuentemente dichas manifestaciones y las pruebas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

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. Original del Instrumento Notarial número ciento veintiún mil trescientos cincuenta y nueve (121,359), de fecha veinticuatro de abril de dos mil doce, pasada ante la fe pública del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, notario número nueve con sede en el entonces Distrito Federal, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original del Instrumento Notarial número ciento nueve mil trescientos doce (109,312), de fecha nueve de marzo de dos mil seis, pasada ante la fe pública del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, notario número nueve con sede en el entonces Distrito Federal, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Original del Instrumento Notarial número ciento once mil cuatrocientos cuarenta y tres (111,443), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil seis, pasada ante la fe pública del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, notario número nueve con sede en el entonces Distrito Federal, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
4. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 15646-151DEMA19, de fecha de expedición quince de abril de dos mil diecinueve, para el inmueble ubicado en Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, código postal 01000, demarcación territorial Álvaro Obregón, cuenta predial [REDACTED] 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.-----
5. Original de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio [REDACTED] con fecha de expedición veintidós de marzo de dos mil dieciocho, para el inmueble ubicado en calle Santísimo, colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, número oficial cinco (5), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
6. Original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1672/2019, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, para el inmueble ubicado en calle Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, cuenta catastral [REDACTED] referente al Dictamen Técnico en A.C.P., 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.-----
7. Original de la Autorización número [REDACTED] fecha uno de abril de dos mil diecinueve, para el inmueble ubicado en calle Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, referente a la prórroga de Autorización [REDACTED] la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

*[Handwritten signature]*

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022

8. Original de 18 planos signados por el Director Responsable de Obra el ingeniero Juan Manuel Gamiño Hernández con número de registro DRO-1900, los cuales se valoran en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al prudente arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.-----

-----

En primer término, referente a los instrumentos notariales números ciento veintiún mil trescientos cincuenta y nueve (121,359), de fecha veinticuatro de abril de dos mil doce, el número ciento nueve mil trescientos doce (109,312), de fecha nueve de marzo de dos mil seis y el número ciento once mil cuatrocientos cuarenta y tres (111,443), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil seis pasados ante la fe pública del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, notario número nueve con sede en el entonces Distrito Federal, la primera contiene el poder general para pleitos y cobranzas a favor de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] la segunda se advierte el contrato de compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento y la tercera contiene la compraventa de una quinta parte del inmueble visitado a favor de la ciudadana [REDACTED] documentales con las cuales esta autoridad determino tener por reconocida la personalidad del promovente y el interés de sus representados en el presente procedimiento.-----

-----

Respecto a la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio [REDACTED] con fecha de expedición veintidós de marzo de dos mil dieciocho, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento.-----

-----

Por lo que concierne a 18 planos signados por el Director Responsable de Obra el ingeniero Juan Manuel Gamiño Hernández con número de registro DRO-1900, con las cuales pretende acreditar la legalidad de las construcciones que se están efectuando, estas no resultan ser pruebas idóneas para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita, toda vez que solo son una representación gráfica de la futura obra más no acreditan la legalidad de la misma.----

-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que respecto del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 15646-151DEMA19, de fecha de expedición quince de abril de dos mil diecinueve, esta autoridad advierte que es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, 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 el artículo 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, 21 párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

-----

**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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022

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** (vigente al momento de la visita de verificación)-----

**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.-----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las 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.-----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para realizar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158, fracción I, segundo y tercer párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), precepto legal, del cual se desprende que dicha vigencia es de un año contado a partir del día siguiente de su emisión, o bien, que una vez realizado el trámite para el que fue solicitado el certificado de referencia, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado en el inmueble visitado.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

Ahora bien, de las constancias que obran agregadas al presente procedimiento se advierte oficio CDMXD/AAO/DGODU/0260/2022, signado por la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, recibido en Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós, por medio del cual remite diversas constancias relacionadas al inmueble visitado, de las cuales se advierte el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número de folio AOB-1582-2008, con fecha de recepción de doce de marzo de dos mil ocho y vencimiento del doce de marzo de dos mil once, documental con la cual el visitado manifiesta haber ejercido el derecho conferido, situación que no aconteció, toda vez que el Certificado en estudio fue expedido el quince de abril de dos mil diecinueve, es decir, fue emitido con posterioridad al registro de manifestación antes citado, por lo que no acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por tanto el certificado ofrecido dejó de surtir sus efectos jurídicos.-----

En consecuencia, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada consistente en una obra en proceso, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, con el que acredite que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas.-----

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 o 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 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan:-----

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

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

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

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

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

En virtud de lo cual esta autoridad determina procedente entrar al estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el uno de junio de mil novecientos noventa y tres y el diez de mayo de dos mil once respectivamente, de cuyo plano se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar; asimismo 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, así como se encuentra dentro de zona histórica.-----

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (...)**-----

**1.2.9. Conservación Patrimonial (...)**-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

**Áreas de Conservación Patrimonial (...)**

Se declara Zona de Monumentos Históricos, según el decreto publicado el 11 de diciembre de 1986 en el Diario Oficial de la Federación. (Incluye las colonias San Ángel, San Ángel Inn, Altavista, Hacienda Guadalupe Chimalistac y Chimalistac) Comprende un área de 1.7 km<sup>2</sup>, dentro de la cual existen 103 monumentos históricos, se extiende en un sentido hasta Coyoacán y en otro hasta Tizapán.

**4.2. Delimitación de las Áreas de Actuación (...)**

**Áreas de Actuación en Suelo Urbano (...)**

En la Delegación se ubican: 11 Áreas de Conservación Patrimonial en Suelo Urbano (San Ángel-Altavista-Chimalistac (Zona de Monumentos Históricos); Axotla; Observatorio-Molino de Santo Domingo; Pueblo Tetelpan; Pueblo Santa Fe; Santa Lucía; Santa María Nonoalco; Tizapán; Belén de las Flores; Ex Colonia Jesús García; Loreto y Eje Patrimonial "Yucatán") y en Suelo de Conservación 2 (San Bartolo Ameyalco y Santa Rosa Xochiac), así mismo cuenta con un Eje Patrimonial ("Ruta de la Amistad"); en las cuales se pretende principalmente conservar y consolidar la fisonomía propia de cada una de ellas y de los elementos del patrimonio cultural urbano.

**Cuadro 57 Áreas de Conservación Patrimonial en Suelo Urbano**

No	Área de Conservación Patrimonial	SUP. (Ha)	Inmuebles Catalogados INAH, INBA y/o SEDUVI	Ubicación (Polígonos de Actuación)
1	San Ángel-Altavista-Chimalistac (Zona de Monumentos Históricos)	219.15	106	Se encuentra delimitada por las Calles Vito Alessio Robles, Avenida Universidad, Avenida Miguel A. de Quevedo, Río de la Magdalena, Río Chico, Rey Cuauhtémoc, Ayuntamiento, Arteaga, Río Chico, 5 de Mayo, Yucatán, Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), Avenida Toluca, Antiguo Camino a Acapulco, Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), Avenida Santa Catarina, Aida, Jardín, Calero, Reina, San Carlos, Avenida Revolución y Río San Ángel.

**4.4. Normas de Ordenación (...)**

**Áreas de Actuación en Suelo Urbano (...)**

**Área de Conservación Patrimonial (...)**

Las Áreas de Conservación Patrimonial son las poligonales en donde aplican normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno urbano, arquitectónico y ambiental, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, en cuanto a su estructura urbana, morfología urbana, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos; éstas se categorizan según sus características en zonas arqueológicas, artísticas e históricas, que son las que cuentan con declaratoria federal de zona de monumentos, así como las zonas patrimoniales reconocidas por la Secretaría; dichas poligonales se irán definiendo según el procedimiento indicado en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En consecuencia, resulta necesario señalar que de conformidad con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I, II, III, V 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 autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, autorización, visto bueno o licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como, dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que amparen la procedencia de las intervenciones a realizar, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

**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.

**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 69.** Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos.

**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.

V. Opinión Técnica para la exención de licencia original de construcción de 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.

Asimismo, está obligado a contar con autorización, visto bueno o licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, bajo ese contexto, esta autoridad procede al estudio de la autorización número 151/19, con fecha de expedición uno de abril de dos mil diecinueve, signada por el Subdirector de Autorizaciones de dicho Instituto, de cuyo contenido se advierte la prórroga de la

*[Handwritten mark]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

autorización número 375/17 de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, en el inmueble materia del presente procedimiento de acuerdo a solicitud y documentación ingresada, mismo que señala lo siguiente: “[...] AMPARA LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN: DISMINUCIÓN DE UNA CASA, QUEDANDO CINCO CASAS, CON LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: SOTANO CON UN ÁREA DE 2,051.92 M<sup>2</sup>; CASA 1 560.36 M<sup>2</sup>; CASA 2 539.94 M<sup>2</sup>; CASA 3 598.71 M<sup>2</sup>; CASA 4 555.73 M<sup>2</sup>; CASA 5 597.50 M<sup>2</sup> [...]” (sic).-----

Por otro lado, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación se encuentran permitidas, la persona visitada ofreció como prueba el original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1672/2019, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se advierte en su parte medular lo siguiente: “[...] emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 5 casas en 2 niveles (Semisótano + P.B. + 1 nivel), con una altura de 7.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueteta de 2,896.34 m<sup>2</sup> y una superficie bajo nivel de banqueteta de 2,051.92 m<sup>2</sup>, para una capacidad de 47 cajones de estacionamiento [...]” (sic).-----

Del estudio de las probanzas antes citada y lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita, se advierte que el inmueble visitado no cumple con lo señalado en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto de la superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de las cinco edificaciones, siendo que al momento de la visita de verificación la superficie de construcción sobre nivel de banqueteta es de tres mil cuatrocientos noventa punto setenta y tres metros cuadrados (3,490.73 m<sup>2</sup>), por tanto, el inmueble visitado excede quinientos noventa y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados (594.39 m<sup>2</sup>), la superficie de construcción establecida en el documento anteriormente citado, la cual es de dos mil ochocientos noventa y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados (2,896.34 m<sup>2</sup>).-----

Así las cosas, toda vez que no se demostró contar con un Certificado que ampare la superficie y aprovechamiento observado al momento de la visita, así como que en el inmueble visitado no respeta la superficie de construcción sobre nivel de banqueteta, permitida en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1672/2019, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; la persona visitada contraviene lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

**Artículo 43.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

Lo anterior en concordancia con 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.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

**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".-----

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende 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 dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada, de acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se haga constar la zonificación, número de niveles, superficies de área libre, desplante, máxima de construcción, potencial y usos del suelo permitidos; así como que en el inmueble visitado respetara la superficie de construcción sobre nivel de banqueta permitida en el Dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, razones por las cuales esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:-----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada es grave, y realizada de manera dolosa y permanente, toda vez que sabe y conoce el máximo potencial aplicable al inmueble visitado, al estar indicado en el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1672/2019, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, que ofreció como prueba durante la substanciación del presente procedimiento y a pesar de lo anterior, no respeto dichas superficies, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general conllevando un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio urbano, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México circunstancias que pueden causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** del análisis realizado a las constancias que integran el expediente obra el Instrumento Notarial número ciento nueve mil trescientos doce (109,312), de fecha nueve de marzo de dos mil seis, la compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento por la cantidad de [REDACTED] aunado a al



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número de folio AOB-1582-2008. se advierte un importe total de derechos de [REDACTED] [REDACTED] asimismo, tomando en consideración que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto al momento de la diligencia de verificación advirtió que cinco edificaciones, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado; circunstancias que garantizan una rentabilidad en virtud de las ganancias que genera y considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales a la capacidad de pago de la persona causante.-----

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece en los artículos 104 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el párrafo tercero del artículo 175, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las siguientes.-----

**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 la superficie de construcción sobre nivel de banquetta señalada en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se impone a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a mil (1000) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M/N), resulta la cantidad de **NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS (\$96,220.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M/N), resulta la cantidad de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$28,866.00 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 174 fracción VIII y 190 del



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

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 el artículo 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 respetar la superficie de construcción sobre nivel de banqueta permitida, de conformidad con el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero cuatro mil cien (04100), 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.-----

Se APERCIBE a los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento y/o a 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, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40, del citado Reglamento.-----

**IV.-** Así mismo, por no respetar las superficies de construcción señalada en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se ordena la **DEMOLICIÓN de LA SUPERFICIE EXCEDENTE SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE QUE SE AJUSTE A LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2,896.34 m<sup>2</sup>)**, 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, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA 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, II y III, 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.-----

**V.-** Aunado a lo anterior, 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, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022

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;

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:



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

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.-----

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 conviniera, 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 (...).-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

**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.-----

Cuando 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 -----

VI. 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:-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

*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 Cuenta 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 los ciudadanos [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que deberán 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 a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, 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 los ciudadanos [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado; 3) acredite que la superficie máxima de construcción cumple con la señalada en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, o en su caso 4) 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022

Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA DEMOLICIÓN de LA SUPERFICIE EXCEDENTE SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE QUE SE AJUSTE A LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2,896.34 m²), lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de éstas, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III, 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.

D) Se hace del conocimiento de los ciudadanos [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas, 2) acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado; 3) acredite que la superficie máxima de construcción cumple con la señalada en el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

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

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I. de la presente resolución administrativa se impone a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a mil (1000) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M/N), resulta la cantidad **NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS (\$96,220.00 M.N.)**.-----

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa se impone a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M/N), resulta la cantidad de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$28,866.00 M.N.)**.-----

**QUINTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero cuatro mil cien (04100), Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento y/o a 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, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40, del citado Reglamento.-----

**SÉPTIMO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN** de **LA SUPERFICIE EXCEDENTE SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE QUE SE AJUSTE A LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2,896.34 m<sup>2</sup>)**, en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

**OCTAVO.-** Se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Santísimo, número cinco (5), colonia San Ángel, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero cuatro mil cien (04100), Ciudad de México, en términos de lo decretado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción VI de la presente resolución administrativa.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2022**

**NOVENO.-** Hágase del conocimiento de a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que deberán acudir a las oficinas de 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, 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 exhiban 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, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de 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 a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] [REDACTED] colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México.-----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 TERCERO.- CÚMPLASE.**

DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN EN MATERIA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.

SUPERVISÓ:   
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.