



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Antillas, número ochocientos tres (803), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300), Ciudad de México; atento a los siguientes: -

**RESULTANDOS**

1.- El dieciocho de abril 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 el servidor público Irving Alfaro Caballero, 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 a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecinueve de abril de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1265/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Posteriormente, el tres de mayo de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del diecinueve de abril al dos de mayo de dos mil veintidós; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento en cita.

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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----  
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.  
EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: -----  
CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE ANTILLAS NÚMERO 803 COLONIA PORTALES SUR ALCALDÍA BENITO JUÁREZ CÓDIGO POSTAL 03300 EN LA CIUDAD DE MÉXICO CERCIORADO DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ SEÑALARSE EN LOS INDICADORES OFICIALES Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE NOS ATIENDE ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DE FACHADA DE COLOR GRIS CON DOS ACCESOS VEHICULARES Y DOS ACCESOS PEATONALES DE COLOR NEGRO AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRECE VIVIENDAS, EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE MANIFESTÓ LO SIGUIENTE 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DE FACHADA DE COLOR GRIS CON DOS ACCESOS VEHICULARES Y DOS ACCESOS PEATONALES DE COLOR NEGRO AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRECE VIVIENDAS 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (270 M2) B) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE VEINTIDOS METROS CUADRADOS ( 22 M2) C) NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES D) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS ( 840M2) 4. MEDICIONES SIGUIENTES POR CUERPO CONSTRUCTIVO A) EL NÚMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES B) SE ADVIERTEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE TRECE VIVIENDAS C) LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE SOLO SE TIENE ACCESO A LAS AREAS COMUNES D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (248M2) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE DOCE METROS LINEALE (12 M) F) LA ALTURA DE ENTREPISO ES DE TRES METROS LINEALES (3M) G) NO SE ADVIERTE SEMISÓTANO AL MOMENTO DE LA PRESENTE H) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA I) LA SUPERFICIE OCUPADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE SESENTA METROS CUADRADOS 5. SE ADVIERTEN DENTRO DEL INMUEBLE TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREEXISTENTES DONDE SE ADVIERTEN DISTRIBUIDAS TRECE VIVIENDAS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CUENTAN CON CUATRO VIVIENDAS CADA UNO Y CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES ESTOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y EL OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO CUENTA CON CINCO VIVIENDAS CONSTRUIDO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES 6. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA POR CUERPO CONSTRUCTIVO NO SE ADVIERTEN TRABAJOS NI TRABAJADORES EN EL INMUEBLE NI TAMPOCO SE ADVIERTE MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN, 7 LAS ENTRE CALLES SON AVENIDA PIRINEOS Y REPUBLICAS SIENDO LA CALLE REPUBLICAS LA MAS CERCANA A CINCO METROS LINEALES 8. EL INMUEBLE TIENE DIEZ METROS LINEALES AL FRENTE HACIA LA CALLE ANTILLAS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN AL MOMENTO NO SE EXHIBEN NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN LOS APARTADOS A Y B DE DOCUMENTOS. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

De lo anterior, se desprende de manera medular, que al momento de la visita la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble que consta de tres cuerpos constructivos, siendo que dos están constituidos por planta baja y dos niveles y el otro cuenta con planta baja y tres niveles; advirtiendo trece viviendas y que con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:

Superficie total del Predio	Doscientos setenta metros cuadrados (270 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Veintidós metros cuadrados (22 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (248 m <sup>2</sup> )
Superficie total construida a partir del nivel de banquetta	Ochocientos cuarenta metros cuadrados (840 m <sup>2</sup> )

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que 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, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

II.- Considerando que el tres de mayo de abril de dos mil veintidós, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, de conformidad con los artículos 104, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo; no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar algún pronunciamiento.

En tales condiciones resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto, 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 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. -----

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. -----

1



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

En consecuencia, al haber llevado a cabo la edificación de un inmueble 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."

Consecuentemente, esta autoridad 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, procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, del que se advierte que el inmueble de mérito se localiza en el Plano de "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende, que le aplica la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda cada treinta y tres metros cuadrados (33 m<sup>2</sup>).

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número **máximo** de niveles permitidos son tres (3) y considerando que al momento de la visita de verificación se advirtieron tres cuerpos constructivos, de los cuales, dos están constituidos por planta baja y dos niveles y el otro cuerpo cuenta con planta baja y tres niveles, se estima que la edificación constituida por cuatro niveles, rebasa los tres niveles máximos permitidos.

Por otra parte, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, dicho predio debe contar mínimo con veinte por ciento (20%) de área libre y considerando que de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación la superficie total del predio es de doscientos setenta metros cuadrados (270 m<sup>2</sup>), de la operación aritmética realizada de dichos factores, se desprende que el predio visitado debe contar mínimo con cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 m<sup>2</sup>) de superficie de área libre; situación que en la especie no acontece, en virtud de que durante la diligencia de verificación se advirtió que el inmueble materia del presente procedimiento cuenta con una superficie de área libre de veintidós metros cuadrados (22 m<sup>2</sup>).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

siendo evidente que el predio verificado no respeta en treinta y dos metros cuadrados (32 m<sup>2</sup>) el área libre mínima requerida. -----

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 doscientos dieciséis metros cuadrados (216 m<sup>2</sup>), y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (248 m<sup>2</sup>), por tanto, el inmueble visitado excede por treinta y dos metros cuadrados (32 m<sup>2</sup>) la superficie máxima de desplante permitida de conformidad con la zonificación aplicable al predio de trato.-----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta procedente señalar que de conformidad con la Norma de Ordenación Particular 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, ésta se obtiene al multiplicar la superficie desplante por el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable entre la superficie total del predio por la superficie total del predio, por lo que de la operación aritmética efectuada de dichos factores, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (648 m<sup>2</sup>), en este sentido y derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banquetta de ochocientos cuarenta metros cuadrados (840 m<sup>2</sup>), se concluye que la superficie de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa rebasa por ciento noventa y dos metros cuadrados (192 m) la máxima permitida. -----

De los párrafos anteriores, se advierte que la persona visitada no demostró contar con certificado de zonificación **vigente** y que además el inmueble verificado excede el número máximo de niveles permitidos, además de no respetar la superficie de área libre, desplante y máxima de construcción, contraviniendo lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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





**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022**

**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 razonamientos y artículos previamente señalados, 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 dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar los parámetros permitidos al inmueble visitado de conformidad con el el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal Benito Juárez, así como, acreditar contar con certificado de zonificación vigente que ampare la edificación verificada, razones por las cuales 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, esta autoridad procede a lo siguiente: -----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, debe ser considerada como grave, toda vez que, al exceder el número de niveles y no respetar la superficie de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje y eléctricas, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** considerando que de una consulta llevada a cabo 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, en el cual se



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022**

pueden llevar a cabo 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, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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

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

Registro No: 2004949  
Localización: Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Página: 1373  
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)  
Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común  
**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Registro No. 2017009  
Localización: Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579  
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)  
Tesis Aislada  
Materia(s): Administrativa  
**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

Al respecto, de la búsqueda realizada, se desprende que el valor del suelo del inmueble ubicado en calle Antillas, número ochocientos tres (803), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300), Ciudad de México, es de [REDACTED]

aunado a que [REDACTED], se advierte que la persona visitada [REDACTED]

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

**CUARTO.-** 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: -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

**SANCIONES**

I.- Por exceder el número de niveles permitidos, en la zonificación aplicable al inmueble verificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble verificado, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

III.- Por no acreditar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se determina procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.) resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$19,244.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se

*[Handwritten marks and signatures]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

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. -----

IV.- Independientemente de las multas impuestas, por exceder el número de niveles, así como, por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble verificado, infringiendo lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Antillas, número ochocientos tres (803), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

V.- Así mismo, por no respetar el número de niveles, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ANTILLAS, NÚMERO OCHOCIENTOS TRES (803), COLONIA PORTALES SUR, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL CERO TRES MIL TRESCIENTOS (03300), CIUDAD DE MÉXICO**, 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.-----

VI.- Por no respetar el número de niveles, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como 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 -----

*J*

*J*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater apartado A fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90 fracción VI inciso b de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 fracción II del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.--

Para 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.-----

**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.-----

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





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

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.

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:

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

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

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

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

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

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

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

I. Amonestación con apercibimiento; -----

II. Multa; -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022**

*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 del 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 la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II y III, 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 titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del que se desprenda que el número de niveles, así como, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se encuentran permitidas; 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 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 titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que una vez impuesta la custodia de





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del que se desprenda que el número de niveles, así como, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se encuentran permitidas; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

- D) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTITUIDO POR CUATRO NIVELES, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ANTILLAS, NÚMERO OCHOCIENTOS TRES (803), COLONIA PORTALES SUR, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL CERO TRES MIL TRESCIENTOS (03300), CIUDAD DE MÉXICO**, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la 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.

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.*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022

RESUELVE

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

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

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**.

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**.

**QUINTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.) resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$19,244.00 M.N.)**.

**SEXTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Antillas, número ochocientos tres (803), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora 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, 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.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022**

**OCTAVO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ANTILLAS, NÚMERO OCHOCIENTOS TRES (803), COLONIA PORTALES SUR, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL CERO TRES MIL TRESCIENTOS (03300), CIUDAD DE MÉXICO,** 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.

**NOVENO.-** Con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Antillas, número ochocientos tres (803), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300), Ciudad de México, en términos de lo previsto los considerandos TERCERO y CUARTO fracción VI, de la presente resolución administrativa.

**DÉCIMO.-** Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que 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.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Hágase del conocimiento de la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo 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, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se hace del conocimiento de la interesada 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.





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



2022 *Ricardo Flores*  
Año de *Magón*  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/195/2022**

**DÉCIMO TERCERO.-** Notifíquese personalmente a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio ubicado en calle Antillas, número ochocientos tres (803), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300), Ciudad de México. -----

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

**DÉCIMO QUINTO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:  
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO