



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

En la Ciudad de México, a tres de junio de dos mil veintidós.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc, número veintiuno (21), colonia San Francisco Tetecala, demarcación territorial Azcapotzalco, Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El dieciocho de abril de dos mil veintidós, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, la cual fue ejecutada el mismo día del mismo mes y año, por la servidora pública Nohemí Lozano Gómez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas el veintiuno de abril de dos mil veintidós a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1322/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El dos de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser propietario del inmueble visitado formulando observaciones y presentando pruebas que consideró pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y nombrando autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, recayéndole acuerdo de fecha cuatro del mismo mes y año, reconociéndole su calidad como propietario en el presente procedimiento y señalando fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El veinte de mayo 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] desahogándose las pruebas admitidas, teniéndose por formulados alegatos y 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, 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, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco publicado en la gaceta oficial del entonces Distrito Federal el veinticuatro de septiembre del dos ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble citado al proemio, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN 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 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

DE LA PRESENTE DILIGENCIA. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CON PORTON CORREDIZO, METÁLICO AZUL A DOBLE ALTURA, OCUPA TODO EL FRENTE DEL INMUEBLE, AL INTERIOR SE OBSERVA UN AREA DE PATIO Y RECEPCIÓN, SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO A BASE DE ACERO COMPUESTO CADA NIVEL POR CONTENEDORES, CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES, CABE SEÑALAR QUE EL ÚLTIMO NIVEL NO SE ADVIERTE CONTENEDOR, SOLO SE OBSERVA UN AREA DE PLANTAS CON MESAS Y SILLAS, ESTA TECHADO CON LAMINA DE POLICARBONATO, MISMO QUE LO CONVIERTE EN OTRO NIVEL. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE ENCONTRÓ SIN ACTIVIDAD MERCANTIL. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, AL MOMENTO NO SE ADVIERTE NINGUN TIPO DE ACTIVIDAD MERCANTIL. 3. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES. 4. NO SE ADVIERTE VIVIENDAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 5. NO SE ADVIERTE VIVIENDAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS (409.00 M2) B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO SE PUEDE ACREDITAR, YA QUE NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EN SUS DIFERENTES MODALIDADES C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55.00 M2) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (300.00 M2) E) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINCE PUNTO CINCO METROS LINEALES (15.5 ML) F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (1800 M2) G) LA ALTURA DE ENTREPIOS ES DE DOS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (2.50 ML) 7. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LA CALLE INDUSTRIA Y AVENIDA DE AQUILES SERDAN, SIENDO ESTA ULTIMA A 60 METROS 8. EL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE ONCE PUNTO CINCUENTA (11.50 ML). EN CUANTO A LA PARTE DE DOCUMENTOS EN LOS INCISOS A Y B NO EXHIBE DOCUMENTACION.

De la descripción anterior, de manera medular se desprende que la persona especializada en funciones de verificación advirtió que se trata de un inmueble en cuyo interior constató un cuerpo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

constructivo a base de acero, compuesto cada nivel por contenedores, constituido en planta baja y cinco niveles, observando además que en el último nivel existe un área de plantas con mesas y sillas, techado con lamina de policarbonato, además de que no se advierte actividad mercantil ni viviendas.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes:-----

Superficie total del predio	Cuatrocientos nueve metros cuadrados(409 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Trescientos metros cuadrados (300 m <sup>2</sup> )
Altura total del inmueble	Quince punto cinco metros (15.5 m)
Superficie total construida sobre nivel de banqueta	Mil ochocientos metros cuadrados (1800 m <sup>2</sup> )

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no fue exhibida documentación 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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el dos de mayo del año corriente, ocurso 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.-----

En ese contexto, y con relación a las manifestaciones realizadas en dicho ocurso, se advierte en principio que la persona visitada arguye que debe ser declarada la nulidad del presente procedimiento toda vez que la orden de visita de verificación no se encuentra debidamente dirigida, además de que se transgredió en su perjuicio lo señalado en los artículos 16 y 26 , fracción IV constitucionales; al respecto, esta autoridad determina no realizar ningún planteamiento a dichas manifestaciones, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

Por otro lado, respecto a los argumentos manifestados por la persona visitada referentes a que en el predio de mérito únicamente se encuentran contenedores apilados sin que se les dé un uso, motivo por el cual no se ubica dentro de los supuestos señalados en la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, toda vez, que a su criterio, dicho apilamiento de contenedores no representa una construcción como tal.

En virtud de lo anterior, con el ánimo de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida en beneficio del orden público e interés general, en términos del artículo 33, último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con el diverso 278, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el objeto de mejor proveer, se realizó una búsqueda del inmueble visitado en la página web de geo localización denominada "Google Maps", la cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, siendo un medio de difusión geográfica que constituye un hecho notorio, debido a la accesibilidad de su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.

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

Registro No: 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 -----  
Decima 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: -----

*a*  
*J*  
*/*

*J*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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.** -----

Consulta de la cual, se constató que el inmueble visitado presenta elementos característicos de habitabilidad, tales como ventanas con cortinas, además de advertirse en el espacio de azotea una estructura para áreas de esparcimiento, tal y como se advierte de la siguiente imagen: -----



-----mayo 2022-----

Sin perjuicio de lo anterior, durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], sin embargo, obra en el expediente del presente procedimiento, curso ingresado por su autorizado antes de la hora señalada para la celebración de la audiencia, consistente en alegatos y de los que se desprende la ratificación de lo argüido en su escrito de observaciones, por lo que no hay manifestaciones que requieran un especial pronunciamiento.-----

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

- Original del instrumento notarial del contrato de compraventa número sesenta mil trescientos ochenta y uno (60,381), pasado ante la fe del Notario número doscientos dieciocho (218) de la Ciudad de México de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno, 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, emitido para el inmueble objeto del presente procedimiento.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022**

- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 52589-151ENAN18, expedido el siete de septiembre de dos mil dieciocho, el 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, emitido para el inmueble objeto del presente procedimiento. -----

Así pues, del instrumento notarial número sesenta mil trescientos ochenta y uno (60,381), pasado ante la fe del Notario número doscientos dieciocho (218) de la Ciudad de México de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno, se advierte que con ella se comprobó el interés de la persona visitada. -

Ahora bien, en este punto resulta indispensable señalar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa de conformidad con los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones establecidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas aplicables a un predio o inmueble determinado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

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

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** (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:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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

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

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

En este sentido, fue exhibido el Certificado de Zonificación con número de folio 52589-151ENAN18, del que se advierte que fue expedido el siete de septiembre de dos mil dieciocho, por lo que esta autoridad considera menester imponerse de lo señalado en el artículo 158, párrafo primero y segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la tramitación del Certificado en estudio), y del que se desprende que la vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido dicho instrumento es de un año contado a partir del día siguiente de su emisión, siendo evidente que su vigencia feneció el ocho de septiembre de dos mil diecinueve, y toda vez que no se acreditó que durante el plazo de su validez se llevara a cabo la realización del trámite para el que fue solicitado, por tanto, ya no estaba vigente al momento de la visita de verificación y dejó de surtir sus efectos jurídicos.

Por otro lado, en atención al principio de mayor beneficio, esta autoridad determina procedente entrar al estudio Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 25178-151GACL22D y con cadena de verificación XW6m373rgXpzSZ+Xg5r1cA==, de fecha dos de mayo de dos mil veintidós, que corre agregado en original en autos del expediente en que se actúa y el cual es valorado en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con su numeral 7, pues se trata de un documento auténtico expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones, de cuyo contenido se advierte que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/30/B (habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre y una densidad baja, es decir, una vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m²).

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número máximo de niveles permitidos es de tres (3) y toda vez que al momento de la visita de verificación se advirtieron seis (6) niveles superiores sobre nivel de banquetta, se hace evidente que el inmueble visitado excede en tres (3) niveles el máximo permitido.

Así, al no respetar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable para el inmueble objeto del presente procedimiento, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022**

**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, 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.* -----

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

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

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar los número de niveles permitidos señalados en la zonificación aplicable, razón 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 establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -----

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

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no respetar el número de niveles, pone en riesgo la integridad física y patrimonial de las personas que habitan y transitan en las inmediaciones ante un caso fortuito o fuerza mayor; así también lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tales como son redes de agua potable y drenaje, que proveen 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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;** del análisis realizado a instrumento notarial número sesenta mil trescientos ochenta y uno (60, 381), pasado ante la fe del Notario número doscientos dieciocho (218) de la Ciudad de México, se advierte que la persona visitada adquirió el inmueble objeto del presente procedimiento por un valor de [REDACTED]

[REDACTED] por lo que considerando 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:

**SANCIONES**

**I.-** Por exceder el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED], una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de 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 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.

**II.-** Independientemente de la multa impuesta, por no respetar el número de niveles permitidos, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc, número veintiuno (21), colonia San Francisco Tetecala, demarcación territorial Azcapotzalco, Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, 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 el artículo 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 hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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. -----

III.- Se ordena la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE CUAUHTÉMOC, NÚMERO VEINTIUNO (21), COLONIA SAN FRANCISCO TETECALA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL AZCAPOTZALCO, CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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, precisando que 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

IV.- Aunado a lo anterior, por no respetar el número de niveles permitidos, 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 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 la obra. -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022**

**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 (...)*-----

**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-----*

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.**-----

*[Handwritten marks]*

*[Handwritten mark]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

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

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

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

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de 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, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

**A.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

**B.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba en original el recibo del pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que demuestre que el número de niveles se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; o en su caso **3)** presente el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición o retiro antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

**C.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que demuestre que el número de niveles se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; 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.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022**

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.-**Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE CUAUHTÉMOC, NÚMERO VEINTIUNO (21), COLONIA SAN FRANCISCO TETECALA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL AZCAPOTZALCO, 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, precisando que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo, 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, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*-----

*I. La resolución definitiva que se emita.*-----

**RESUELVE**-----

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

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

**TERCERO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone al ciudadano [REDACTED], una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**.-----

**CUARTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc, número veintiuno (21), colonia San Francisco Tetecala, demarcación territorial [REDACTED].-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/187/2022

Azcapotzalco, Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento.

**QUINTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE CUAUHTÉMOC, NÚMERO VEINTIUNO (21), COLONIA SAN FRANCISCO TETECALA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL AZCAPOTZALCO, 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

**SEXTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa y para 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 Cuauhtémoc, número veintiuno (21), colonia San Francisco Tetecala, demarcación territorial Azcapotzalco, Ciudad de México.

**SÉPTIMO.-** 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 como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciadas en la presente resolución.

**OCTAVO.-** 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.

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

**DÉCIMO.-** 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.



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/187/2022

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró  
LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO