



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

En la Ciudad de México, a diecinueve de enero de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Canela número 36 (treinta y seis), colonia La Joya, Alcaldía Tlalpan, código postal 14090 (catorce mil noventa), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha once de noviembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el quince del mismo mes y año, por la servidora pública Rocío González López, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5379/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito del ciudadano [REDACTED], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dos de diciembre del mismo año, a través del cual se previno al promovente para que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación, exhibiera original o copia certificada del documento con el que acreditara su personalidad o el interés con el que se ostenta en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de referencia.

3.- Con fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se tuvo por recibió el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, el día dos del mismo mes y año, firmado por el ciudadano [REDACTED], teniéndose por no desahogada la prevención decretada, haciéndose efectivo el apercibimiento acordado, y por no presentado su escrito de observaciones ingresado el veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, turnándose el presente expediente a etapa de resolución en términos del artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, el cual ratifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano en Centro de Tlalpan, este último aplicable en el presente procedimiento, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. ---

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. ---

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: ---

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO DE MÉRITO, CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL MAS CERCANA Y COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN. HAGO CONSTAR QUE, EN CUMPLIMIENTO AL CITATORIO FIJADO PPR INSTRUCTIVO EL DÍA CATORCE DE LOS CORRIENTES, SIENDO LA FECHA Y HORA SEÑALADOS EN DICHO CITATORIO, NADIE ATIENDE A LA SUSCRITA, POR LO QUE LA PRESENTE SE DESAHOGA DESDE EL EXTERIOR, ATENDIENDO AL ARTICULO DIECIOCHO DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE. EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, MANIFIESTO: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE TRES NIVELES PREEXISTENTES Y TRES NIVELES SUPERIORES A ÉSTE COMO AMPLIACIÓN ARREMETIDOS DEL ALINEAMIENTO Y EN ETAPA DE ACABADOS. EN AZOTEA DEL TERCER NIVEL PREEXISTENTE SE ADVIERTE INSTALADA UNA ANTENA DE COMUNICACIÓN ANCLADA A LA LOSA Y ESTABILIZADA CON TENSORES DE CABLES DE ACERO ANCLADAS A LAS ESQUINAS DE LA LOSA. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO, SE ADVIERTEN TRABAJOS RECIENTES DE AMPLIACION CONSISTENTES EN TRES NIVELES SUPERIORES ARREMETIDOS AL ALINEAMIENTO (QUE SE ADVIERTEN EN ETAPA DE ACABADOS), AL CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE (MISMO QUE CONSTA DE TRES NIVELES), DANDO UN TOTAL DE SEIS NIVELES. SE PUEDE ADVERTIR EL FUNCIONAMIENTO DE UNA ANTENA DE COMUNICACIÓN. 3. APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SE TRATA-DE-USO HABITACIONAL, AMPLIACION DE TRES NIVELES EN ETAPA DE ACABADOS Y ELN FUNCIONAMIENTO DE ANTENA DE COMUNICACIÓN. 4. NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, ES DE SEIS NIVELES. 5. NUMERO DE VIVIENDAS 0, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR. 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MÉRITO, B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE VISITADO, C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MÉRITO, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE VISITADO, E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y LOS NIVELES DE QUE CONSTA LA AMPLIACIÓN SE ENCUENTRAN ARREMETIDOS AL ALINEAMIENTO. F) ALTURA DE ENTREPISOS, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO ES POSIBLE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE, EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE VIADUCTO TLALPAN E INSURGENTES SUR Y LA DISTANCIA MAS PROXIMA, ES HACIA AVENIDA INSURGENTES SUR, ESTANDO A 70 (SETENTA) METROS LINEALES. 10. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD, SON 7 (SIETE) METROS. CON RESPECTO A LA DOCUMENTACION REQUERIDA EN LOS INCISOS A, B, C TODA VEZ QUE NADIE ATIENDE EL CITATORIO, NO ME ES EXHIBIDA DICHA DOCUMENTACIÓN. SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR...

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el exterior un inmueble conformado por 6 (seis) niveles, de los cuales 3 (tres) son preexistentes, y 3 (tres) son ampliación en etapa de acabados arremetidos del alineamiento; asimismo en la azotea del tercer nivel preexistente se advierte instalada una antena de comunicación anclada y estabilizada con tensores de cable de acero ancladas a las esquinas de la losa, señalando los aprovechamientos de "habitacional", "ampliación de 3 (tres) niveles" y "antena de comunicación"; sin embargo, no fue posible determinar la totalidad de las superficies requeridas en la orden de visita de verificación, en virtud de que no se tuvo acceso al interior.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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.- Con fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de diciembre del mismo año, en el que se previno al promovente para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibieran original o copia certificada de los documentos con el que acreditará su personalidad o interés en el procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

forma, se tendría por no presentado el citado escrito y por perdido el derecho que debió ejercitar, término que transcurrió del catorce de diciembre de dos mil veintidós al tres de enero de dos mil veintitrés.-----

En ese sentido, con fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se hizo efectivo el apercibimiento citado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] lo anterior, con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente: -----

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

[...]

**Artículo 45.-** Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...]” (SIC).-----

**III.-** Del análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha quince de noviembre de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó medularmente un inmueble conformado por 3 (tres) niveles preexistentes, y 3 (tres) niveles superiores a este como ampliación arremetidos del alineamiento en etapa de acabados, asimismo en la azotea del tercer nivel preexistente se advierte instalada una antena de comunicación anclada y estabilizada con tensores de cable de acero ancladas a las esquinas de la losa, señalando los aprovechamientos de “habitacional”, “ampliación de 3 (tres) niveles” y “antena de comunicación”.-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022**

propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

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

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

(...)-----

**Artículo 21.**-----

(...)-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el uso de "antena de comunicación" instalada en la azotea del inmueble visitado se encuentra permitida por las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el once de mayo de mil novecientos noventa y tres (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haber sido solicitado mediante orden de visita de verificación de fecha once de noviembre de dos mil veintidós. -----

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, en términos del artículo 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente: -----

**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: -----

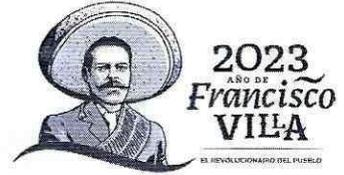
(...)-----

**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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

Ahora bien, para efectos de identificar la zonificación aplicable al inmueble de mérito, esta autoridad entra al estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el once de mayo de mil novecientos noventa y tres (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar/9/30 (Habitacional Unifamiliar hasta 500 m², nueve metros de altura, treinta por ciento mínimo de área libre y densidad 1 viv. c/250m²); mismo que puede ser localizado en el Plano de divulgación como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano: -----



En esa tesitura, para determinar si la actividad de “antena de comunicación”, observada en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitida conforme a la zonificación aplicable, se procede a entrar al estudio de la tabla de usos de suelo, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan para la Delegación Tlalpan publicado en el Diario Oficial de la Federación el once de mayo de mil novecientos noventa y tres (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), el cual se desprende que en la zonificación Habitacional Unifamiliar, la actividad de “antena de comunicación”, no se encuentra permitida su instalación al inmueble verificado. -----

Con lo que resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente. -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

(...)

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

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

(...)

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

De lo anterior, 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 a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividades de los habitantes; en consecuencia, era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que están prohibidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Ahora bien, por lo que hace al cumplimiento de altura y las superficies del predio, máxima de construcción sobre nivel de banquetta, área libre y desplante, así como la Norma de Ordenación Número 4 en “Áreas de Actuación”, y toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación realizó la visita de verificación que nos ocupa desde el exterior, en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, viéndose imposibilitado para desahogar en su totalidad los alcances de la orden de visita de verificación, esta Autoridad no emite pronunciamiento alguno ya que no cuenta con elementos suficientes para realizar una objetiva calificación y en su caso determinar el total cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con los artículos 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público;** se determina que la infracción en que incurrió el visitado es grave, toda vez que instaló una “antena de comunicación” en la azotea del inmueble visitado, la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al mismo; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, 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 esta Entidad Federal.

**II. Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

desprende que observó un inmueble conformado por 6 (seis) niveles, en el que se instaló una "antena de comunicación" localizada en la azotea del inmueble visitado; por lo que considerando la actividad realizada se infiere [REDACTED] aunado a que considerando que el haber patrimonial de una persona física o moral se conforma por todos aquellos bienes muebles o inmuebles [REDACTED] esta Autoridad advierte que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, [REDACTED] y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por haber instalado una "antena de comunicación" en la azotea del inmueble de mérito, la cual se encuentra PROHIBIDA por la zonificación aplicable a dicho inmueble, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$72,165.00 (SETENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II. Independientemente de la multa impuesta, por haber instalado una "antena de comunicación" en la azotea del inmueble, la cual se encuentra PROHIBIDA por la zonificación aplicable al mismo, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL únicamente del área donde se encuentra instalada la "antena de comunicación" localizada en la azotea del inmueble ubicado en calle Canela número 36 (treinta y seis), Colonia La Joya, Alcaldía Tlalpan, código postal 14090 (catorce mil noventa), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en el entendido de que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, deberá suspender las actividades o funcionamiento de dicha "antena de comunicación", hasta en tanto se ordene el levantamiento del estado de clausura, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

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 pública, lo anterior en términos del artículo 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.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante 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.

(...)

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

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

(...)

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

(...)

III. Clausura parcial o total de obra;

(...)

VIII. Multas.

(...)

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

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

(...)

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

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;

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de 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:

[Firma manuscrita]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022**

**A.-** Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en las fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, 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, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**B.-** Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto **1)** Exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** Acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que ampare que la instalación de la "antena de comunicación" se encuentra permitida en el inmueble de mérito; lo anterior de conformidad con los artículos 11, primer párrafo, 43, 48 y 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 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. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; esta Autoridad resuelve en los siguientes términos: -----

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

(...)

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

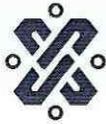
*I. La resolución definitiva que se emita.* -----

**RESUELVE**

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

**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.-** Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **750 (SETECIENTAS CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022

multiplicada por \$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$72,165.00 (SETENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** únicamente del área donde se encuentra instalada la "antena de comunicación" localizada en la azotea del inmueble ubicado en calle Canela número 36 (treinta y seis), Colonia La Joya, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14090 (catorce mil noventa), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en el entendido de que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, deberá suspender las actividades o funcionamiento de dicha "antena de comunicación", hasta en tanto se ordene el levantamiento del estado de clausura, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 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.

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia 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 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

**SEXTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Canela número 36 (treinta y seis), Colonia La Joya, Alcaldía Tlalpan, Código



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



2023  
AÑO DE  
**Francisco**  
**VILA**  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/916/2022**

Postal 14090 (catorce mil noventa), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

**OCTAVO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** y **ejecución**; 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.

**NOVENO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma 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. Brenda Tepic Aranda

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. María Jessica Rivero Cruz

13/13