



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

En la Ciudad de México, a trece de abril de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan, número 2608 (dos mil seiscientos ocho), colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Coyoacán, código Postal 04815 (cuatro mil ochocientos quince), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día diez de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por el servidor público Adolfo García Olmedo Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1492/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha trece de marzo del dos mil veintitrés, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad, en cumplimiento al Acuerdo para la Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación anteriormente citado, el mismo día, imponiéndose al inmueble visitado el estado de suspensión temporal total de actividades. -----

3.- El día veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del catorce al veintiocho de marzo de dos mil veintitrés; transcurrió el plazo de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnándose el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el 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,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023**

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, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

LEGAL Y PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO REFERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL CUAL DA POR CORRECTO EL VISITADO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, Y EN CUMPLIMIENTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PRECISO: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO UBICADO EN LA ESQUINA DE CALZADA DE TLALPAN Y CALLE HÉCTOR FIERRO, CUENTA CON TAPIAL PERIMETRAL DE LÁMINAS METÁLICAS. CUENTA CON UN ACCESO METÁLICO EN COLOR ROJO POR LA CALLE HÉCTOR FIERRO, QUE ES PARTE DE UNA FACHADA PREVIAMENTE DEMOLIDA, AL INGRESAR OBSERVO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, SE OBSERVAN EN EL PREDIO TRABAJOS DE CAJONES DE CONCRETO ARMADO (PARA HABILITAR CISTERNAS), DEL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR HACIA ABAJO. OBSERVO MATERIALES CONSISTENTES EN UN BANCO DE GRAVA, UNO DE TEPETATE, Y UNO DE ARENA. EXISTEN BULTOS DE CEMENTO, VARILLAS DE ACERO PARA REFUERZO, MADERA PARA CIMBRA, UN TROMPO PARA REVOLVER CONCRETO. 2. AL MOMENTO OBSERVO PARTE DE UNA FACHADA QUE PREVIAMENTE FUE DEMOLIDA SOBRE LA CALLE HÉCTOR FIERRO. AL INTERIOR EXISTE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE RECIENTE EDIFICACIÓN. EN PARTE DEL PREDIO A CIELO ABIERTO EXISTEN CAJONES DE CONCRETO ARMADO PARA HABILITAR CISTERNAS QUE NO CUENTAN AUN CON LA LOZA TAPA. TAMBIÉN OBSERVO TRABAJOS DE NIVELADO Y COMPACTADO DEL TERRENO. 3. LA SECCIÓN DE LA FACHADA QUE SE APRECIA PARCIALMENTE DEMOLIDA SE UBICA SOBRE LA CALLE HECTOR FIERRO EN LA PARTE ORIENTE DEL PREDIO. EL INMUEBLE DE RECIENTE EDIFICACIÓN SE UBICA AL FONDO DEL PREDIO. LOS CAJONES DE CONCRETO ARMADO SE UBICAN EN LA PARTE NORTE Y ORIENTE DEL PREDIO. EL RESTO DEL PREDIO PRESENTA TRABAJOS DE NIVELACIÓN Y COMPACTACION. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: MIL OCHENTA METROS CUADRADOS, 1,080 METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE LAS INTERVENCIONES REALIZADAS EN EL INMUEBLE VISITADO: QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, 580 METROS CUADRADOS. 5. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES NI POSTERIORES DEL INMUEBLE VISITADO. 6. NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTONICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. 7. AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO. 8. AL MOMENTO NO EXHIBE INFORMES TRIMESTRALES DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA. 9. EL INMUEBLE SE UBICA SOBRE LA CALZADA DE TLALPAN EN ESQUINA CON CALLE HECTOR FIERRO. 10. EL INMUEBLE CUENTA CON 24 METROS, VEINTICUATRO METROS HACIA EL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 14 DE LQ CALLE HÉCTOR FIERRO (FONDO DEL PREDIO) Y CON CUARENTA Y CINCO METROS 45 METROS HACIA LA COLINDANCIA DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO 2602 DE CALZADA DE TLALPAN (COLINDANCIA NORTE). 11. EL INMUEBLE CUENTA CON 24 METROS, VEINTICUATRO METROS SOBRE CALZADA DE TLALPAN Y 45 METROS, CUARENTA Y CINCO METROS SOBRE LA CALLE HÉCTOR FIERRO. 12. NO SE PUEDE DETERMINAR LA FUSIÓN DE PREDIOS YA QUE NO SE OBSERVA DELIMITACION FISICA NI EXHIBE DOCUMENTACIÓN. EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA COLINDA SOBRE LA CALLE DE HÉCTOR FIERRO NÚMERO 14 (COLINDANCIA ORIENTE) Y SOBRE CALZADA DE TLALPAN COLINDA CON EL 2602 (COLINDANCIA NORTE). RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS, AL MOMENTO NO EXHIBE: A) CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) NO EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS. D) NO EXHIBE AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE RIESGO AMBIENTAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un predio a cielo abierto, con tapial perimetral de láminas metálicas, acceso en color rojo por la calle de Héctor Fierro que es parte de una fachada que previamente fue demolida, al interior advirtió materiales consistentes en banco de grava, tepetate, arena, bultos de cemento, varillas de acero, madera para cimbra y un trompo para revolver concreto, al fondo un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel de reciente creación, en la parte norte y oriente trabajos de construcción de cajones de concreto armado (para habilitar cisternas), el resto del predio presenta trabajos de nivelación y compactado del terreno; con las superficies siguientes: total del predio 1,080 m<sup>2</sup> (mil ochenta metros cuadrados), de las intervenciones realizadas 580 m<sup>2</sup> (quinientos ochenta metros cuadrados), mediciones que se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida ninguna de las documentales requeridas en la orden de visita de verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

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.- Es de precisar que el visitado contaba con un plazo de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha trece de marzo de dos mil veintitrés, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación multicitada en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente: -----

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

(...)------

**Artículo 29.-** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación. -----

Plazo que transcurrió del catorce al veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veintinueve del mismo mes y año, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos asentados por la Persona



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha trece de marzo de dos mil veintitrés, destacando al respecto que observó un predio a cielo abierto, con tapial perimetral de láminas metálicas, acceso en color rojo por la calle de Héctor Fierro que es parte de una fachada que previamente fue demolida, al interior advirtió materiales consistentes en banco de grava, tepetate, arena, bultos de cemento, varillas de acero, madera para cimbra, trompo para revolver concreto, al fondo un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel de reciente creación, en la parte norte y oriente trabajos de construcción de cajones de concreto armado (para habilitar cisternas), el resto del predio presenta trabajos de nivelación y compactado del terreno; con las superficies siguientes: total del predio 1,080 m<sup>2</sup> (mil ochenta metros cuadrados), de las intervenciones realizadas 580 m<sup>2</sup> (quinientos ochenta metros cuadrados).

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 Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar la zonificación, número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como 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 y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

**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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que el número de niveles y las superficies con las que cuenta el inmueble de mérito se encuentren permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haber sido requerido en la orden de visita de verificación de fecha diez de marzo de dos mil veintitrés.

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 4º 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, mismos que establecen 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.

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:

**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.

En relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y el artículo 158 del Reglamento 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023**

autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas  
incidan que 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.-

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

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

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

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

(...)

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

De los artículos transcritos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales,  
públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la  
Administración Pública dicte en aplicación 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 y actividades de los habitantes; por lo tanto era ineludible la  
obligación del visitado acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo  
vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo  
Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies con las que  
cuenta el inmueble de mérito se encuentren permitidas por la zonificación aplicable,  
circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la  
persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, las sanciones que  
conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo  
correspondiente de la presente determinación.-----

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**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

**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 no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que el número de niveles y las superficies con las que cuenta el inmueble visitado se encuentren permitidas 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 la Ciudad de México.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un predio a cielo abierto, con tapial perimetral de láminas metálicas, acceso en color rojo por la calle de Héctor Fierro que es parte de una fachada que previamente fue demolida, al interior advirtió materiales consistentes en un banco de grava, tepetate, arena, bultos de cemento, varillas de acero, madera para cimbra, trompo para revolver concreto, al fondo un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel de reciente creación, en la parte norte y oriente trabajos de construcción de cajones de concreto armado para habilitar cisternas, el resto del predio presenta trabajos de nivelación y compactado del terreno; con las superficies siguientes: total del predio 1,080 m<sup>2</sup> (mil ochenta metros cuadrados), de las intervenciones realizadas 580 m<sup>2</sup> (quinientos ochenta metros cuadrados), lo cual implica [REDACTED]

[REDACTED], así como que [REDACTED]

[REDACTED] razón por la cual está autoridad concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del el inmueble materia del presente procedimiento, [REDACTED]

[REDACTED] misma que 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 constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

**SANCIONES**

**I.-** Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies con las que cuenta el inmueble visitado se encuentren permitidas por la zonificación aplicable al mismo, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$41,496.00 (CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS 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 veintitrés de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies con las que cuenta el inmueble visitado se encuentren permitidas por la zonificación aplicable al mismo, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan, número 2608 (dos mil seiscientos ocho), colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Coyoacán, código Postal 04815 (cuatro mil ochocientos quince), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; 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.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica del inmueble visitado, la medida cautelar consistente en **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar **se ordena colocar los sellos de clausura**.-----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se 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 una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos:-----

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

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

**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;-----

**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;-----

(...)------

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

I. Apremio sobre el patrimonio;-----

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.-----

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

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

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

**Artículo 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

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 (...)

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 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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023**

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 veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.-----

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

**A.** Se hace del conocimiento 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 la 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, en relación a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**B.** Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que 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 vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies con las que cuenta el inmueble visitado se encuentren permitidas por la zonificación aplicable al mismo, lo anterior con fundamento 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 y 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como el artículo 19 bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos:-----

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

(...)------

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023

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 adscrito 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 400 (CUATROCIENTAS) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$41,496.00 (CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan, número 2608 (dos mil seiscientos ocho), colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Coyoacán, código Postal 04815 (cuatro mil ochocientos quince), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto; de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

**QUINTO.-** En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica del inmueble visitado, la medida cautelar consistente en la **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar **se ordena colocar los sellos de clausura.**

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se 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.

**SÉPTIMO.-** 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/238/2023**

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 el 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.

**OCTAVO.-** 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.

**NOVENO.-** 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 realizó la visita de verificación ubicado en Calzada de Tlalpan, número 2608 (dos mil seiscientos ocho), colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Coyoacán, código Postal 04815 (cuatro mil ochocientos quince), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación.

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

**DÉCIMO PRIMERO.- 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. Ana Rodríguez Robles

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Analía Jessica Rivero Cruz