Expediente: INVEACDMX/OV/DU/276/2023

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

---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Plan de San Luis Z 1, manzana siete (7) lote nueve (9), colonia La Purísima Ticoman, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil trescientos treinta (07330), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: ----------

---

----------**R E S U L T A N D O S** ----------

1.- El veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por Gerardo Remigio Bautista González, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el tres de abril de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1944/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

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

---

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: ----------

----------**C O N S I D E R A N D O S** ----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la

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

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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, el doce de agosto de dos mil diez, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento alos principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.. ----------

---

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

---

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MISMO QUE CORROBORO POR MEDIO DE NOMENCLATURA OFICIAL Y EL CUAL COINCIDE CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ES QUE PROCEDO A TOCAR EN REPETIDAS OCASIONES SIN QUE PERSONA ALGUNA ACUDA A MI LLAMADO POR LO QUE PROCEDO A DESAHOGAR LA PRESENTE DILIGENCIA DESDE LA VÍA PÚBLICA DESAHOGANDO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICOÁ, POR LO QUE PARA EL DESAHOGO DEL ALCANCE DEMLA VISITA DE VERIFICACIÓN SE ASIENTA LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE CONSTRUCCION DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, SU FRENTE SE ENCUENTRA CUBIERTO CON TAPIAL TE LAMINA DE METALY MADERA EL CUAL SOBRESALE DEL ALINEAMIENTO EN SESENTA Y CINCO (65) CENTIMETROS, EN LOS NIVELES SUPERIORES CUENTA CON MALLA SOMBRA, TIENE DOS PUERTAS PEATONALES DE ACCESO, AL MOMENTO UNA DE ELLAS CUENTA CON UN SELLO DE CLAUSURA DE ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, EN LA SEGUNDA PUERTA UBICADA AL CENTRO DEL INMUEBLE CUENTA CON UN LETRERO OFERTANDO LA RENTA DE HABITACIONES, JUNTO A ESTE ACCESO SE OBSERVAN DOCE MEDIDORES DE LUZ, ASI COMO DOS CÁMARAS DE CIRCUITO CERRADO EN LOS EXTREMOS DEL INMUEBLE APUNTANDO AMBAS HACIA EL CENTRO DEL MISMO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES APARENTE USO HABITACIONAL YA QUE CUENTA CON UN LETRERO OFERTANDO LA RENTA DE HABITACIONES.3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINARLA YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. B) SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. C) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. D) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES POR CUERPO CONSTRUCTIVO A) ES UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES. B) EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. C) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. E) ALTURA TOTAL NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE

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

NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y CUENTA CON MALLA SOMBRA EN FACHADA QUE NO PERMITE REALIZAR LA MEDICION.. F) ALTURA DE ENTREPISOS NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. G) NO SE ADVIERTE DESDE EL EXTERIOR SEMISOTANO. H) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y NO SE APRECIA CONSTRUCCION BAJO EL NIVEL DE BANQUETA DESDE EL EXTERIOR. I) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y NO SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR AREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTO. 5.DESDE ELMEXTERIOR SÓLO SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO EL CUAL OCUPA EL FRENTE DEL PREDIO. 6.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN DESDE EL EXTERIOR. 7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE BANDERA Y ESCUADRON 201 SIENDO LA MAS CERCANA LA PRIMERA DE ELLAS A CUARENTA Y SIETE (47) METROS. 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON ONCE PUNTO SEENTA (11.60) METROS LINEALES DE FRENTE..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que nadie atendió la diligencia, por lo que la visita de verificación se llevó a cabo desde el exterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando que se trata de un inmueble de reciente construcción con planta baja y tres niveles, es decir cuatro niveles, al centro del mismo cuenta con un letrero ofertando la renta de habitaciones; refiriendo que no fue posible determinar las medidas requeridas en el alcance de la orden de visita de verificación, ya que no se tuvo acceso al mismo. ----------

---

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: ----------

---

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. ----------

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

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. ----------

---

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

---

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

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: ----------

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Artículo 21. *(…)* ----------

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

---

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

---

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

---

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

---

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

---

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

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ----------

---

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

---

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.----------

---

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: ----------

---

a) *Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o* -

---

b) *Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento.* ----------

---

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, a efecto de demostrar que el número de niveles observados durante la visita de verificación se encuentran permitidos, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: ----------

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Consecuentemente, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo

urbano, esta autoridad procede al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el doce de agosto de dos mil diez, de cuyo plano Clave E-3, "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **HC/3/20/B** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres (3) niveles, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada cien metros cuadrados (100 m²) de terreno], tal y como se aprecia de las imágenes que a continuación se digitalizan: ----------

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número máximo de niveles permitidos es de tres (3) y toda vez que al momento de la visita de verificación se advirtió un inmueble constituido de planta baja y tres (3) niveles, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, se colige que el inmueble visitado NO respeta en uno (1) el número de niveles permitidos. ----------

De lo antes expuesto, al exceder el número de niveles permitidos la persona visitada infringe las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en contravención de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: ----------

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

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

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

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

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

---

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

---

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble visitado, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. ----------

---

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del R.eglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente: ----------

---

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

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al no respetar el número niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable y drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. ----------

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden

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

llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

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

---

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

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.
*Conforme al artículo **88 del Código Federal de Procedimientos Civiles** los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.*
Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.
El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.
Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

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

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

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

Al respecto, de la búsqueda realizada, se desprende que el valor del suelo en la calle donde se localiza el inmueble verificado, oscila entre [redacted] considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma [redacted] así como, bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada [redacted]

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

---

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: ----------

---

---------- **SANCIONES** ----------

I.- Por exceder el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos ($103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($72,618.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. --

---

II.- Independientemente de la multa impuesta por exceder el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Plan de San Luis Z 1, manzana siete (7) lote nueve (9), colonia La Purísima Ticoman, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil trescientos treinta (07330), Ciudad de México; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

Se APERCIBE a la persona visitada 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

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

determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

III.- Así mismo, por no respetar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN**: DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la 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. ----------

---

IV.- Por exceder el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto y que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater apartado A fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90 párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 párrafo primero del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. ----------

---

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: ----------

---

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

Artículo 96. *La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda.* ***Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:*** ----------

---

III. Clausura parcial o total de obra; ----------

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

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

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

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

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

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

III. Clausura parcial o total de la obra; ----------

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

VIII. Multas. ----------

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. ----------

Artículo 14. *En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:* ----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total; ----------

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria; ----------

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

III. Multa; y ----------

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

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

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

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

Artículo 14 BIS. *Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:* ----------

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (…) ----------

Artículo 18. *También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.*

Artículo 19. *En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.* ---------

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y ----------

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

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

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

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

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

II. Multa; ----------

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

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

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

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

Artículo 90. *(…).* ----------

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

---

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

---

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

---

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 el diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Medida 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 resolución administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: ----------

---

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

---

B).- Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que demuestre que el número de niveles observados en el inmueble visitado se encuentran permitidos para el inmueble visitado; o en su caso **3)**

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

una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. ----------

---

C).- Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN**: DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ---

---

D).- Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que demuestre que el número de niveles observados en el inmueble visitado se encuentran permitidos; o en su caso **3)** acredite que el número de niveles se ajustan a la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90 párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 párrafo primero del Reglamento de la Ley Registral para 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, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. ----------

---

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

---

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

---

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

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

---------- **R E S U E L V E** ----------

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

---

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

---

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos ($103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($72,618.00 M.N.)**. ----------

---

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Plan de San Luis Z 1, manzana siete (7) lote nueve (9), colonia La Purísima Ticoman, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil trescientos treinta (07330), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

QUINTO.- Se APERCIBE a la persona visitada 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 harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

SEXTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN:** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución. ----------

---

SÉPTIMO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción IV, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento** ubicado en calle Plan de San Luis Z 1, manzana siete (7) lote nueve (9), colonia La Purísima Ticoman, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil trescientos treinta (07330), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

OCTAVO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo segundo de la Ley Registral

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

para la Ciudad de México y 162 párrafo primero del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. ----------

---

NOVENO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

DÉCIMO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Plan de San Luis Z 1, manzana siete (7) lote nueve (9), colonia La Purísima Ticoman, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil trescientos treinta (07330), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

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

---

DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE. ----------

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

---

ELABORÓ:
LIC. VÍCTOR HUGO MIRANDA PALAFOX

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

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