



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

En la Ciudad de México, veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sexta Cerrada Pinos, número cincuenta y tres (53), colonia Del Bosque, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil doscientos siete (07207), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veintiuno de abril de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el expediente INVEACDMX/OV/DU/380/2023, la cual fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintisiete de abril de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2490/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

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

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

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, 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, 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 a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, 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. --

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

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR UNA PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y POR CORROBORAR EL NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ADEMÁS DE QUE EL VISTLO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVDE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE ANTE EL C. [REDACTED] QUIEN DICE SER EL TITULAR DEL INMUEBLE, QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN CON ASPECTO RECIENTE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES, CON DOS ACCESOS, UNO POR CALLE SEXTA CERRADA DE PALMAS Y OTRA POR SEXTA CERRADA DE PINOS (O PINOS). EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRA LA SECCIÓN DE COCHERA Y LAS ESCALERAS DE ACCESO A NIVELES SUPERIORES. DEL PISO UNO AL CUATRO SE OBSERVAN DEPARTAMENTOS, OBSERVANDO DOS ACCESOS INDEPENDIENTES POR PISO. DICHS DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN HABITADOS, POR LO QUE NO SE ACCEDE A NINGUNO DE ELLOS. EN EL QUINTO PISO SE ENCUENTRA UNA UNIDAD PRIVATIVA SIN HABITAR, DONDE AL MOMENTO SE ENCUENTRA UNA PERSONA DE SEXO MASCULINO CORTANDO MADERA PARA UNA PERGOLA. EN ESE MISMO NIVEL SE ENCUENTRAN LAS INSTALACIONES, TALES COMO CALENTADORES Y TANQUES DE GAS.2.- EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTES, UNO POR CALLE SEXTA CERRADA DE PALMAS Y EL OTRO POR SEXTA CERRADA DE PINOS (O PINOS).3.- EL INMUEBLE CUENTA CON SEIS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES).4.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS AL INTERIOR, TODA VEZ QUE NO SE CUENTA CON ACCESO A ELLAS POR ENCONTRARSE YA HABITADAS.5.- NO SE PUEDE MEDIR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS AL NO TENER ACCESO A LAS MISMAS.6.- LAS MEDICIONES SON:A.- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 119 (CIENTO DIECINUEVE) METROS CUADRADOS.B.- LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 111 (CIENTO ONCE) METROS CUADRADOS. C.- LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE OCHO (8) METROS CUADRADOS. D.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 607 (SEISCIENTOS SIETE) METROS CUADRADOS. E.- LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 607 (SEISCIENTOS SIETE) METROS CUADRADOS. F.- LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 16.5 (DIECISÉIS PUNTO CINCO) METROS.G.- LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 607 (SEISCIENTOS SIETE) METROS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

CUADROS. H.- LA ALTURA DE ENTREPISO DE LA PLANTA BAJA ES DE 3.44 (TRES PUNTO CUARENTA Y CUATRO) METROS, Y DE LOS NIVELES SUPERIORES ES DE 2.61 (DOS PUNTO SESENTA Y UN) METROS.7.- EL INMUEBLE TIENE UN ACCESO POR LA CALLE QUE TIENE LA PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL "SEXTA CERRADA DE PINOS", QUE EN GOOGLE MAPS APARECE COMO "PINOS"; EL OTRO ACCESO SE ENCUENTRA POR LA CALLE SEXTA CERRADA DE PALMAS". NINGUNO DE LOS ACCESOS TIENE NÚMERO VISIBLE. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PALMAS Y SEGUNDA CERRADA DE CEIBA, SIENDO LA PRIMERA LA MAS CERCANA A (24) VEINTICUATRO METROS.9.- EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENDES HACIA VIALIDADES, SIENDO EL DE SEXTA CERRADA DE PINOS DE 7.6 (SIETE PUNTO SEIS) METROS, Y EL DE SEXTA CERRADA DE PALMAS DE 7.5 (SIETE PUNTO CINCO) METROS.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó de manera medular un inmueble con una edificación de aspecto reciente constituido de planta baja y cinco (5) niveles superiores, es decir, seis (6) niveles sobre nivel de banquetta, el cual cuenta con dos (2) frentes, el primero sobre la calle Sexta Cerrada de Palmas y otro sobre la calle Sexta Cerrada de Pinos, indicando que la planta baja cuenta con sección de cochera y escaleras de acceso a niveles superiores, así como que de los pisos uno (1) al cuatro (4) cuentan con dos (2) accesos independientes y que estos se encontraban habitados, razón por la cual no tuvo acceso a los mismos, además refirió que el quinto piso cuenta con una unidad privativa sin habitar en la que se encontraba una persona cortando madera para una pérgola y advirtió en este mismo nivel instalaciones tales como calentadores y tanques de gas; con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:

Superficie total del predio	Ciento diecinueve metros cuadrados (119m ²)
Superficie de área libre	Ocho metros cuadrados (8m ²)
Superficie de desplante	Ciento once metros cuadrados (111m ²)
Superficie total construida a partir del nivel de banquetta	Seiscientos siete metros cuadrados (607m ²)
Altura total a partir del nivel de banquetta	Dieciséis punto cinco metros lineales (16.5m)

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.

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, se presumen 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

II.- Considerando que el once de mayo 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 realizar pronunciamiento alguno.

III.- Es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen 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 y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

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.

El Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen las declaraciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los usos 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.

Los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia de este certificado está sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que se emiten de conformidad con la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

Los certificados perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si se aplicaran los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que estén en vigor.

El 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 de los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en partes, anteriores a las disposiciones de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

Este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá ordenar que la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso del suelo y superficie de uso que los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trata, o cuando se acredite que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Los poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos de uso del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a los usos del suelo, en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentren en posesión de los mismos supuestos:

1. El aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -

2. Los derechos adquiridos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicados en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los planes de desarrollo urbano y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho período.

El objeto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en materia de desarrollo urbano, esta sujeta a la aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuernavaca, y su Plano de Divulgación, E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación gráfica se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación residencial con Comercio en Planta Baja, tres (3) niveles máximos de altura (30%) mínimo de área libre].

Por lo que la zonificación aplicable para el inmueble visitado, permite un uso residencial con comercio, y considerando que el personal especializado en funciones de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

verificación advirtió un inmueble constituido por seis (6) niveles sobre el nivel de banquetta, es claro que la edificación visitada excede en tres (3) niveles los máximos permitidos. -----

Asimismo, considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con treinta por ciento (30 %) de área libre y derivado de que como se advierte de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación la superficie total del predio es de ciento diecinueve metros cuadrados (119 m²), por lo que de la operación aritmética correspondiente, se desprende que la superficie mínima de área libre con la cual debe contar el predio verificado es de treinta y cinco punto siete metros cuadrados (35.7 m²), situación que en la especie no acontece, en virtud que el inmueble materia del presente procedimiento cuenta únicamente con ocho metros cuadrados (8 m²) de área libre, incumpliendo en veintisiete punto siete metros cuadrados (27.7 m²) con la superficie mínima de área libre. -----

Bajo esa tesitura, es evidente que el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida; de la operación aritmética efectuada resulta que la superficie máxima de desplante en el predio debe de ser de ochenta y tres punto tres metros cuadrados (83.3 m²), y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante de ciento once metros cuadrados (111 m²), se desprende que el inmueble visitado excede en veintisiete punto siete metros cuadrados (27.7 m²) la superficie máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida: -----

"1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS). --

...El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: -----

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio. -----

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida..." -----

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación, en relación con la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de ochenta y tres punto tres metros cuadrados (83.3m²), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

$CUS = 83.3$ (superficie de desplante) \times 3 (número de niveles permitidos) / 119 (superficie total del predio) = 2.1

2.1 (CUS) \times 119 (superficie total del predio) = 249.9 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).

En consecuencia, al inmueble objeto del presente procedimiento, le corresponde una superficie máxima de construcción de doscientos cuarenta y nueve punto nueve metros cuadrados (249.9 m²) y considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banqueta de seiscientos siete metros cuadrados (607 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en trescientos cincuenta y siete punto un metros cuadrados (357.1 m²) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

En ese tenor, al no respetar el número máximo de niveles permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción establecidas para el inmueble verificado, la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, de conformidad con lo que dispone el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

zonificación, número de niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar el número máximo de niveles así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, de ahí que se determine procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

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

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que 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 haber edificado un inmueble en el que no se respetan el número de niveles así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento, se 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; tomando en consideración que se realizó una consulta a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", el cual es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública de la Ciudad de México, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7. -----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia cuyos datos de localización y contenido se citan a continuación, así como los datos de localización y rubro de la tesis aislada siguiente: -----

Registro digital: 174899 -----
Instancia: Pleno -----
Novena Época -----
Materias(s): Común -----
Tesis: P./J. 74/2006 -----
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Junio de 2006, página 963* -----
Tipo: Jurisprudencia -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

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.

Registro digital: 2004949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil, Común
Tesis: I.3a.C.35 K (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2, página 1373
Tipo: Aislada

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Así las cosas, de la consulta realizada a la página web referida, se desprende que el valor del suelo donde se ubica el inmueble materia del presente procedimiento, oscila entre los

por lo que, considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto como del conjunto de bienes inmuebles, por consiguiente la persona visitada

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por exceder el número de niveles máximos permitidos conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, 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 diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. (\$72,618.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, 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 diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. (\$72,618.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

III.- Independientemente de las multas impuestas, por exceder el número de niveles máximos, así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Sexta Cerrada Pinos, número cincuenta y tres (53), colonia Del Bosque, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil doscientos siete (07207), Ciudad de México, con cuenta catastral 168 660 58, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin bloquear accesos que impidan su habitabilidad**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

IV.- Así mismo, por exceder el número de niveles máximos, así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES QUE SE ENCUENTRAN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL TREINTA POR CIENTO (30 %) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SETENTA POR CIENTO (70 %) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**, 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. -----

V.- Por exceder el número de niveles máximos, así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto y 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 de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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; -----

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. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

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

II. Multa; -----

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

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

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

Artículo 90. (...) -----

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 del 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 determinación, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: -----

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

- B. Se hace del conocimiento de las persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba en original de los recibos de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que el número de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; o en su caso 3) una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha y forma para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----
- C. Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba en original de los recibos de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que el número de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; o en su caso; 3) demuestre que se ajustó al número de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble visitado, lo anterior de conformidad con 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 de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----
- D. 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 QUE SE ENCUENTRAN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL TREINTA POR CIENTO (30 %) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SETENTA POR CIENTO (70 %) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**, en el inmueble visitado, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

TERCERO.- 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 diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. (\$72,618.00).**

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, 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 diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. (\$72,618.00).**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Sexta Cerrada Pinos, número cincuenta y tres (53), colonia Del Bosque, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil doscientos siete (07207), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin bloquear accesos que impidan su habitabilidad.** -----

SEXTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, 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. -----

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES QUE SE ENCUENTRAN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL TREINTA POR CIENTO (30 %) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SETENTA POR CIENTO (70 %) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**, en el inmueble visitado, 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. -----

OCTAVO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa y para evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Sexta Cerrada Pinos, número cincuenta y tres (53), colonia Del Bosque, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil doscientos siete (07207), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

NOVENO.- Gírese oficio a la persona titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, párrafo segundo, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, de su Reglamento, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público. -----

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/380/2023

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. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuentan con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interpongan el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle Sexta Cerrada Pinos, número cincuenta y tres (53), colonia Del Bosque, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil doscientos siete (07207), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -

DÉCIMO TERCERO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar y ejecutar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

DÉCIMO CUARTO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

SUPERVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA