



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

En la Ciudad de México, a nueve de enero de dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Lago Argentina, número noventa y ocho (98), colonia Ampliación Torre Blanca, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Código Postal once mil doscientos ochenta y nueve (11289), Ciudad de México, con cuenta predial [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa; y:

RESULTANDO

1.- El dieciocho de octubre de dos mil veintitrés, se emitió 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 diecinueve del mismo mes y año, por Erik Cuatecontzi Correa, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó 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 veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, mediante oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6361/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso, al cual le recayó proveído de veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera el original o copia certificada del o los documentos con los que acreditará la calidad con la que comparecía al presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Dicha prevención fue desahogada a través de escrito recibido el catorce de noviembre de dos mil veintitrés, al que recayó proveído del diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, en el cual se acreditó el interés de la promovente, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

4.- El once de diciembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, formulando alegatos de manera verbal y turnándose el presente expediente a etapa de resolución.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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

-----**CONSIDERANDO**-----

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

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el treinta de septiembre de dos mil ocho; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----



2024 ANO DE Felipe Carrillo PUERTO GOBIERNO DEL PROLETARIADO, REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR DEL TRABAJO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

I. 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO. ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITÉ LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN DICE SER LA [REDACTED] DEL INMUEBLE, PERSONA QUE ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO AL INTERIOR DEL MISMO Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE ADVIERTEN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS INDEPENDIENTES. EN SU COLINDANCIA HACIA FACHADA SE UBICA EL PRIMERO DE ELLOS, DE UN SOLO NIVEL Y DESOCUPADO AL MOMENTO. EL SEGUNDO, UBICADO AL FONDO DEL PREDIO CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, DE FACHADA DE TABIQUE CRIS APARENTE Y PORTÓN METÁLICO VEHICULAR COLOR NEGRO. AMBOS CUERPOS SE OBSERVAN EN OBRA NEGRA, SIN ACABADO NI OCUPACIÓN Y SIN LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS AL MOMENTO. AL INTERIOR DEL PREDIO SE OBSERVA DIVERSO MATERIAL DE OBRA TALES COMO TABIQUE, TARIMAS DE MADERA, VARILLA DE DIVERSOS CALIBRES, GRAVA, ARENA, ETC. LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN UBICADA LA FONDO, SUGIEREN UN DEPARTAMENTO POR CADA NIVEL, SIENDO UN TOTAL DE CUATRO UNIDADES. NO OBSTANTE, AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO SE EJECUTAN TRABAJOS RELATIVOS A OBRA EN PROCESO. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EN EL ÚLTIMO NIVEL, AUN NO SE CUELA LA TOTALIDAD DE LA LOSA DE AZOTEA. SIN EMBARGO, CUENTA CON EL DESPLANTE DE MUROS EN TODA SU PERIFERIA. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR, INMUEBLE EN OBRA NEGRA, CON CARACTERÍSTICAS DE RECIENTE EDIFICACIÓN, SIN LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO. 3. EN NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, DEL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO ÚNICAMENTE PLANTA BAJA, DEL SEGUNDO CUERPO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES (EL ÚLTIMO SIN LA TOTALIDAD DE LA LOSA DE AZOTEA, ÚNICAMENTE CUENTA CON EL DESPLANTE DE MUROS Y DALAS DE CERRAMIENTO) 4. EN SU CASO, EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS. NO OBSTANTE, LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA EDIFICACIÓN SUGIEREN UN DEPARTAMENTO POR CADA NIVEL EN EL CUERPO POSTERIOR Y DOS ACCESORIAS EN EL CUERPO COLINDANTES FACHADA. 5. EN SU CASO, SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, DEL CUERPO FRONTAL 36.0M2 (TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS), Y CADA NIVEL DEL CUERPO POSTERIOR CUENTA CON 73.0M2 (SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS). 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 136.50M2 (CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO EXHIBE DOCUMENTO IDÓNEO (CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 28.50M2 (VEINTIOCHO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, 108.0M2 (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS) E) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, 325.50M2 (TRESCIENTOS VENTICINCO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) F) ALTURA DE ENTREPISOS, 2.50M (DOS PUNTO CINCUENTA METROS) G) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, 10.50M (DIEZ PUNTO CINCUENTA METROS) H) EN SU CASO, SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN SU CALINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO (DIMENSIONES Y SUPERFICIE TOTAL), EL PREDIO CUENTA CON UN SEGUNDO FRENTE EN SU PARTE POSTERIOR HACIA LA PRIVADA LAGO ARGENTINA, NO OBSTANTE, NO CUENTA CON ACCESO HACIA DICHA CALLE. NO CUENTA CON RESENTIMIENTO, EL DESPLANTE DEL INMUEBLE SE OBSERVA JUSTO EN EL ALINEAMIENTO. 7) INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE LAGO CANEQUIN Y FELIPE CARRILLO PUERTO, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA SU ESQUINA MÁS CERCANA A 18.0M (DIECIOCHO METROS) DE DISTANCIA EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO Y CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL RESPECTIVAMENTE, NO SE EXHIBEN AL MOMENTO.

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble con dos cuerpos constructivos independientes, hacia la fachada se encuentra el primero que consta de un solo nivel, el segundo se encuentra al fondo del predio, constituido en planta baja y tres niveles, ambos cuerpos en obra negra, sin acabados, sin ocupación y sin ejecución de trabajos al momento, en el interior del inmueble también advirtieron material de obra como tabique, tarimas de madera, varilla de diversos calibres, grava y arena; el aprovechamiento observado fue de inmueble en obra negra, con características de reciente edificación, sin la ejecución de trabajos constructivos al momento, con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

| | |
|---|---|
| Superficie total del predio | Ciento treinta y seis punto cincuenta metros cuadrados (136.50 m ²) |
| Superficie de área libre | Veintiocho punto cincuenta metros cuadrados (28.50 m ²) |
| Superficie de desplante | Ciento ocho metros cuadrados (108 m ²) |
| Superficie de construcción a partir del nivel de banqueta | Trescientos veinticinco punto cincuenta metros cuadrados (325.50 m ²) |
| Altura total a partir del nivel de banqueta | Diez punto cincuenta metros (10.50 m) |
| Altura de entresijos | Dos punto cincuenta metros (2.50m) |

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Del análisis integral realizado al escrito de trato, no se advierten planteamientos respecto del acta de visita de verificación practicada, solo manifestó de manera medular que la construcción de obra negra ejecutada en el inmueble visitado se realizó dentro del programa de mejoramiento de vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, adjuntando Constancias de Inscripción a dicho Instituto y planos arquitectónicos, mismos que serán analizados en el apartado de pruebas de la presente resolución.

Finalmente, de los alegatos formulados no se advierten argumentos de derecho adicionales en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento pues llevó a cabo la ratificación de su escrito de observaciones y el de desahogo de prevención.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que, atendiendo al principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, por lo que se precisa que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Original de tres Constancias de Inscripción números CI-2022-236973, CI-2022-238240 y CI-2022-238241, la primera de fecha diez de agosto de dos mil veintidós, y las restantes del siete de noviembre del mismo año, expedidas por la Jefa de la Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismas que son valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales públicas a las que se les otorga valor probatorio pleno.-

2.- Original de la ficha de datos, folio de crédito VNP-I-PA-160131-23-269-0032 de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, expedida para el domicilio ubicado en calle Lago Argentina, número doscientos ochenta y cinco (285), interior dos (2), colonia Ampliación Torre Blanca, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México la cual se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental que constituye un indicio.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en un inmueble en obra negra, con características de reciente edificación.-----

Con relación, a las referidas documentales, consistentes en tres Constancias de Inscripción números CI-2022-236973, CI-2022-238240 y CI-2022-238241, la primera de fecha diez de agosto de dos mil veintidós, y las restantes del siete de noviembre del mismo año, expedidas por la Jefa de la Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es de señalar que con dichas documentales únicamente acredita que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, le expidió tres documentales en las que consta la fecha en la que se dio inicio a los trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México, respecto del inmueble materia de la presente resolución; por lo que no es documental idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, particularmente para demostrar que el número de niveles, así como las



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observados en el inmueble visitado cumplan con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano. -----

Respecto de la documental consistente en la ficha de datos, con número de folio de crédito VNP-I-PA-160131-23-269-0032 de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, la misma no crea convicción en esta autoridad, pues no reúne los requisitos de idoneidad o pertinencia de la prueba ya que contiene un domicilio diverso al del inmueble verificado, por lo que no guarda relación con el asunto que aquí se resuelve.-----

Así las cosas, 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; 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en el momento de la visita de verificación, 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". -



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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 se haya iniciado en dicho periodo.

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, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observados en el inmueble visitado cumplen con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la visita de verificación 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 de los artículos 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.

En consecuencia, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en materia de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y su Plano de Divulgación, E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/30/M [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) mínimo de área libre y densidad Media, una vivienda cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de terreno].

De lo anterior, se advierte que en la zonificación aplicable para el inmueble visitado, el número máximo de niveles permitidos es de tres (3) y considerando que el personal especializado en

[Firma]

[Firma]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

funciones de verificación advirtió en el inmueble visitado planta baja y tres (3) niveles, es decir cuatro (4) niveles sobre nivel de banquetta, se hace evidente que el inmueble verificado excede en un nivel, 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 treinta y seis punto cincuenta metros cuadrados (136.50 m²), de la operación aritmética correspondiente, se desprende que la superficie mínima de área libre con la cual debe contar el predio verificado es de cuarenta punto noventa y cinco metros cuadrados (40.95 m²), situación que en la especie no acontece, en virtud que el inmueble materia del presente procedimiento cuenta únicamente con veintiocho punto cincuenta metros cuadrados (28.50 m²) de área libre, incumpliendo en doce punto cuarenta y cinco metros cuadrados (12.45 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 noventa y cinco punto cincuenta y cinco metros cuadrados (95.55 m²), y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante de ciento ocho metros cuadrados (108 m²), se desprende que el inmueble visitado excede en doce punto cuarenta y cinco metros cuadrados (12.45 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..." -----

Ahora bien, es posible establecer que 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 noventa y cinco punto cincuenta y cinco metros cuadrados (**95.55 m²**) cantidad que resulta de **restar** el área libre que en el presente asunto equivale a cuarenta punto noventa y cinco metros cuadrados (**40.95 m²**) a la superficie total del predio, que según lo observado por personal verificador resultó ser de ciento treinta y seis punto cincuenta metros cuadrados (**136.50 m²**), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

siguiente: -----

CUS= 95.55 (superficie de desplante) x 3 (número de niveles permitidos) / 136.50 (superficie total del predio) = 2.1

2.1 (CUS) x 136.50 (superficie total del predio) = 286.65 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).

En consecuencia, al inmueble objeto del presente procedimiento, le corresponde una superficie máxima de construcción de doscientos ochenta y seis punto sesenta y cinco metros cuadrados (286.65 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 banquetta de trescientos veinticinco punto cincuenta metros cuadrados (325.50 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 treinta y ocho punto ochenta y cinco metros cuadrados (38.85 m²) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

En ese tenor, al no respetar el número máximo de niveles establecidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble verificado la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, 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, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

número máximo de niveles así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, de ahí que se determine 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 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; 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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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 digital: 186243
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: V.3o.10 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1306
Tipo: Aislada

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

Registro No: 2004949
Localización: Décima 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.

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] y [REDACTED]

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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 ciudadana [REDACTED] en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$20,748.00)**, 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. -----

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 ciudadana [REDACTED] en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$20,748.00)**, 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 Lago Argentina, número noventa y ocho (98), colonia Ampliación Torre Blanca, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Código Postal once mil doscientos ochenta y nueve (11289), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa 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.

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 DEL NIVEL QUE SE ENCUENTRA 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.

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.

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;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

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

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

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

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

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: -----



2024 ANO DE Felipe Carrillo PUERTO BENEFICIO DEL PROLETARIADO, REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR DEL MAYA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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. -----

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 -----

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 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

----- 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 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 los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el 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. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DEL NIVEL QUE SE ENCUENTRA 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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

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 [REDACTED] una **MULTA** equivalente doscientas (200) 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 **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$20,748.00).**

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa se impone a la [REDACTED] una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$20,748.00).**

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 Lago Argentina, número noventa y ocho (98), colonia Ampliación Torre Blanca, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Código Postal once mil doscientos ochenta y nueve (11289), Ciudad de México, con cuenta predial [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa.

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 hará acreedora 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/951/2023

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NIVEL QUE SE ENCUENTRA 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.- 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 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. -----

NOVENO.- 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.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la ciudadana [REDACTED] en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tal efecto, ubicado en calle Lago Argentina, número noventa y ocho (98), colonia Argentina Antigua, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil doscientos ochenta (11280), Ciudad de México. -----

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado 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. ANGELA MONSERRAT CASTILLO G.