



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

En la Ciudad de México, siete de febrero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada Micros, número sesenta y dos (62), colonia Periodista, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos veinte (03620), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El cuatro de diciembre de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por Adrián Alberto Moctezuma Bautista, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el seis de diciembre de dos mil veintitrés, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7326/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El quince de diciembre del año próximo pasado, se recibió en la oficina de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], de quien dijo ser [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, 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; ocurso, al cual le recayó proveído de dos de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por recibido el escrito referido, por reconocido la personalidad del ocursoante y el interés de su representada en el procedimiento en que se actúa, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Procediendo a fijar 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. ---

3.- Seguida la secuela procesal, el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

6



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

-----  
-----  
-----  
**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, 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 del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de mayo de dos mil cinco, 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley 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. -----  
-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

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: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CORROBORADO CON PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y POR COINCIDIR FIELMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN; SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO Y LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y EL DE LA FILMACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACTO SEGUIDO NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA Y PROCEDO A REALIZAR UN RECORRIDO AL INTERIOR, POSTERIOR A ELLO, SE DA CUMPLIMIENTO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE: ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL FÍSICA DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), QUE ESTA CONSTITUIDA POR SEMISOTANO Y TRES NIVELES SUPERIORES, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DELIMITADO POR TAPIALES METÁLICOS, AL INTERIOR SE ADVIERTEN DIVERSOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO PERSONAL EJECUTANDO LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: ARMADO DE ESTRUCTURA METÁLICA A BASE DE VARILLAS PARA VOLADO, LEVANTAMIENTO DE MUROS PERIMETRALES DEL TERCER NIVEL Y PREPARACIÓN DE LOSA CON CASETONES Y VICAS PREFABRICADAS.2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE SEMISOTANO Y TRES NIVELES SUPERIORES AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS: AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE LA OBRA SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.5.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE LA OBRA SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE QUINIENTOS DIEZ PUNTO CINCO METROS CUADRADOS (510.5M2)B)SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CUATROCIENTOS SETENTAMETROSCUADRADOS (470M2) A PARTIR DE PLANTA BAJA.C)SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE VEINTITRÉS PUNTO CINCO METROS CUADRADOS (23.5M2)D)SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS (1427M2).E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE NUEVE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS (9.45M2) AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (940M2)G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE SEMISOTANO ES DE TRES METROS, Y LOS NIVELES SUPERIORES SON DE DOS PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS (2.57M)H) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (487M2).I) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO: AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN SÓTANOS.J) SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: SE ADVIERTE UN SEMISOTANO Y SU ALTURA ES DE UNO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS (1.69 M)7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES NIGROMANTE Y JORGE CARREÑO ALVARADO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE DOS METROS 8.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTEROS DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES: EL INMUEBLE CON TRES FRENTEROS HACIA CERRADA MICROS SIENDO ESTOS DE 6 METROS, 4.3 METROS Y 11 METROS, ADEMÁS CUENTA CON UN FRENTE DE 25 METROS HACIA JORGE CARREÑO ALVARADO.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.-EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTICULO 158 DEL RECLAMAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.B.- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble delimitado por tapiales metálicos en proceso de construcción de obra nueva, constituida por semisótano y tres (3) niveles superiores, advirtiendo al interior materiales para la construcción así como a personal llevando a cabo trabajos de armado de estructura metálica a base de varillas para volado, levantamiento de muros perimetrales del tercer



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023**

nivel y preparación de losa con casetones y vigas prefabricadas; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Quinientos diez punto cinco metros cuadrados (510.5 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Veintitrés punto cinco (23.5 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Cuatrocientos setenta metros cuadrados (470 m <sup>2</sup> )
Altura máxima a partir del nivel de banqueta	Nueve punto cuarenta y cinco metros lineales (9.45 m)
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Novcientos cuarenta metros cuadrados (940 m <sup>2</sup> )

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidos los siguientes documentos: -----

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO . EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, VIGENCIA UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN , FOLIO 45068-151DAFE17, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. DOCUMENTO EMITIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.. -----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL CATORCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE, VIGENCIA NO ES VISIBLE , FOLIO: 1242, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. DOCUMENTO EMITIDO POR DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA BENITO JUAREZ.. -----

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.* -----

Relativo a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas en original durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado por el promovente en la oficialía de partes de este Instituto, el quince de diciembre de dos mil



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023**

veintitrés, curso 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. -----

Así pues, la persona visitada aduce que las mediciones obtenidas en la visita de verificación son incorrectas, sin que haya ofrecido alguna prueba con la cual acredite su dicho en el libelo de estudio, pues el instrumento con el que pretende refutar las medidas obtenidas por el personal ejecutor consistente en el signado por el Arq. Ángel P. Adolfo García Mena D.R.O. No. 1701 de fecha diez de agosto de dos mil veinte constituye manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho probatorio pretendido, pues dicho instrumento fue expedido con tres años de antigüedad previos a la diligencia de verificación, aludiendo hechos y circunstancias diversas a las observadas por el personal de verificación ejecutor, por lo que no demuestra de forma fáctica que la obra que nos ocupa cumpla cabalmente con los parámetros establecidos en el documento de estudio y consecuentemente con la zonificación aplicable; por consiguiente, tal y como se refirió en párrafos que anteceden, el personal especializado en funciones de verificación se encuentra dotado de fe pública en los actos en los que interviene conforme a sus atribuciones, y estos deben presumirse por ciertos salvo prueba en contrario, situación que para el caso que nos ocupa no sucede en especie. -----

Por otro lado, referente a los argumentos restantes, se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Concerniente a los alegatos presentados a través de la oficialía de partes de este Instituto el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho adicionales en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional. -----

**III.-** Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el 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, sin embargo, es de precisar 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

- 1.-** Copia certificada por el Notario Público número veintiuno del Estado de México del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 45068-151DAFE17, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil diecisiete, a favor del inmueble que nos ocupa, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023**

2.- Copia certificada por el Notario Público número veintiuno del Estado de México de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1242, expedido el catorce de agosto de dos mil diecisiete para el predio materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la obra nueva constituida por semisótano y tres (3) niveles superiores, en la que se llevaba a cabo trabajos de armado de estructura metálica a base de varillas para volado, levantamiento de muros perimetrales del tercer nivel y preparación de losa con casetones y vigas prefabricadas.

Respecto a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1242, expedida el catorce de agosto de dos mil diecisiete, es de señalar que con esta documental se acredita el número asignado al inmueble materia del presente procedimiento, mismo que coincide con el de la orden de visita de verificación de mérito.

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 vigente al 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 Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. -----

**Artículo 158.** Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.-----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.-----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.-----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.-----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.-----

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Las personas propietarias 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.-----

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. -----

Luego entonces, respecto a la instrumental consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 45068-151DAFE17, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil diecisiete, es de mencionar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 fracción I, en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

relación con su último párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su emisión), establecía que el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expidió el certificado de cuenta es de dos (2) años contados a partir del día siguiente de su expedición, así como que una vez realizado el trámite para el que fue solicitado el certificado de referencia y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no sería necesario obtener un nuevo Certificado.

Por lo anterior y considerando que la persona visitada no demostró haber realizado el trámite para el cual fue expedido dicho certificado y derivado que su fecha de expedición fue el veintiocho de junio de dos mil diecisiete, su vigencia feneció el veintinueve de junio de dos mil diecinueve, por tanto, dejó de surtir sus efectos jurídicos previo a la visita de verificación; para mayor claridad de lo decretado, es necesario imponerse del contenido del dispositivo en cita, mismo que a la letra señala lo siguiente:

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente durante la vigencia del certificado en estudio)**

**“Artículo 125.-** Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;

(...)

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor”.

Sin perjuicio a lo anterior, toda vez que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez vigente, es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Consecuentemente, del análisis realizado al Certificado de cuenta, entre otras cosas se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **H/3/20/B** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y densidad Baja, esto es una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de la superficie total del terreno].

De lo anterior, se advierte que acorde a la zonificación aplicable para el inmueble visitado, debe contar con veinte por ciento (20 %) mínimo 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 quinientos diez punto cinco metros cuadrados (510.5 m<sup>2</sup>), 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 ciento dos punto uno metros cuadrados (102.1 m<sup>2</sup>), situación que en la especie no acontece, en virtud que el inmueble materia del presente cuenta con veintitrés punto cinco metros cuadrados (23.5 m<sup>2</sup>) de área libre, incumpliendo en setenta y ocho punto seis metros cuadrados (78.6 m<sup>2</sup>) la totalidad de dicha superficie a respetar.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

En ese tenor, al no respetar la superficie de área libre establecida para el inmueble verificado, la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez 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. -----

En relación 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, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como las normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar la superficie de área libre permitida 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

grave, toda vez que al no respetar la superficie de área libre permitida para el inmueble verificado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, 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 en autos obra el instrumento notarial noventa y dos mil seiscientos cuarenta y dos (92,642) pasado ante la fe del Notario Público ciento treinta y cuatro (134) del entonces Distrito Federal, de fecha veinte de julio de dos mil diecisiete, del que se desprende entre otros actos, el monto de avalúo valor comercial del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se fijó por la cantidad de [REDACTED]; así como el instrumento notarial noventa y dos mil quinientos noventa (92,590) pasado ante la fe del Notario Público ciento treinta y cuatro (134) del entonces Distrito Federal, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete del que se desprende entre otros actos, el contrato de sociedad por el que se constituye la persona moral denominada [REDACTED] desprendiéndose el capital social mínimo de la citada moral, el cual resulta ser la cantidad de [REDACTED]; por lo que considerando que [REDACTED], se advierte que la persona visitada [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.

**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 no respetar la superficie mínima de área libre permitida para el inmueble verificado, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] una **MULTA** equivalente a seiscientos (600) 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 **SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N. (\$62,244.00)**, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

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.- Independientemente de la multa impuesta, por no respetar la superficie mínima de área libre permitida para el inmueble verificado, se determina procedente imponer a **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Cerrada Micros, número sesenta y dos (62), colonia Periodista, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos veinte (03620), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa, 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.

III.- Así mismo, por no respetar la superficie mínima de área libre permitida para el inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE PERMITIDA**, lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

IV.- Por no respetar la superficie mínima de área libre permitida para el 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**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

**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. -----

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

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

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

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

VIII. Multas. -----

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

**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:

- 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 advertirse 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.

46



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

**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. -----

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. -----

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 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.** -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023**

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 del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, 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 la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta; **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, que ampare que la superficie de área libre del inmueble visitado se ajusta a lo permitido; 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 el recibo de pago de la multa impuesta; **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 la superficie de área libre observada en el inmueble visitado se encuentra permitida; o en su caso; **3)** demuestre que se ajustó al mínimo de área libre permitida 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 el 48 fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

D. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE PERMITIDA**, 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. -----

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 moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a seiscientos (600) 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 **SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N. (\$62,244.00).** -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1112/2023

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Cerrada Micros, número sesenta y dos (62), colonia Periodista, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos veinte (03620), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa.

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE PERMITIDA**, 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.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, 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 Cerrada Micros, número sesenta y dos (62), colonia Periodista, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil seiscientos veinte (03620), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa.

**OCTAVO.-** 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 del orden público.

**NOVENO.-** 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 del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I 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/1112/2023**

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

**DÉCIMO.-** 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 PRIMERO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral denominada [REDACTED] por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED], o bien, a través de los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], [REDACTED] Ciudad de México. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 TERCERO.- 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