EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/411/2024

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

---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Gardenia, número 4 (cuatro), Barrio Xaltocan, demarcación territorial Xochimilco, código postal 16090 (dieciséis mil noventa), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: ----------

---

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

1.- El dieciséis de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Fernando Altamirano Caballero, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2136/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. ----------

---

2.- Con fecha tres de mayo de dos mil veinticuatro, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del dieciocho de abril al dos de mayo del mismo año, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. --------

---

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

---

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25

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

y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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 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, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

I.- Se procede al 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**: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO EL DE CALLE GARDENIA, NÚMERO CUATRO, BARRIO XALTOCAN, ALCALDÍA XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL 16090. POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL. COINCIDIR PLENAMENTE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DABLO POR CORRECTO EL CIUDADANO [redacted] QUIEN ATIENDE EN CARÁCTER DE [redacted] AL MOMENTO, PERSONA CON LA QUE ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. UNA VEZ BRINDADAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON PORTÓN METÁLICO DE DOS HOJAS EN COLOR NEGRO CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE Y DOS CORTINAS METÁLICAS TIPO ACCESORIA. FACHADA COLOR BLANCA, CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES. OBSERVANDO AL MOMENTO TRABAJADORES AL INTERIOR. EL INMUEBLE AL MOMENTO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE OBRA NEGRA CON TRABAJOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS, ENTRE OTRAS, EL CUAL, YA CUENTA CON VENTANAS DE ALUMINIO EN FACHADA . 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN TRABAJOS EJECUTADOS DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 4.- SE OBSERVAN AL MOMENTO CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES). 5.- AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 6.- AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 M2). B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (574.00 M2). C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (44.00 M2). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (156.00 M2) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOCE METROS LINEALES (12.00 M). F) LA ALTURA DE ENTRE PISOS EN PLANTA BAJA ES DE TRES METROS (3.00 M); PRIMERO Y SEGUNDO NIVEL ES DE DOS PUNTO OCHENTA METROS (2.80 M); TERCER NIVEL DOS PUNTO SESENTA METROS (2.60 M).G) LA SUPERFICIETOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (574.00 M2). 8.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN PROTECCIONES A COLINDANCIAS. YA QUE, LA OBRA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS, SIN TRABAJOS EN COLINDANCIAS. 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MADRE SELVA Y LIRIO ACUÁTICO SIENDO ESTA ÚLTIMA, LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA Y CINCO METROS LINEALES DE DISTANCIA (35.00 M). 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON NUEVE PUNTO CINCO METROS LINEALES DE FRENTE (9.50 M). RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS: A.- NO EXHIBEN CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN. B.- NO EXHIBEN CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBEN DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL , EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- NO EXHIBEN AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. ----------

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

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble en el que se ejecuta una obra nueva en etapa de acabados conformada por 4 (cuatro) niveles, en donde al momento se advierten trabajadores, en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: ----------

---

Superficie total del predio	200 m² (doscientos metros cuadrados)
Superficie de construcción	574 m² (quinientos setenta y cuatro metros cuadrados)
Área libre	44 m² (cuarenta y cuatro metros cuadrados)
Desplante	156 m² (ciento cincuenta y seis metros cuadrados)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación 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.- Considerando que el tres de mayo de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones respecto de las cuales haya que realizar algún pronunciamiento. ----------

---

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó una obra nueva en etapa de acabados en el inmueble visitado.----------

---

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

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

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Artículo 21.----------

El Certificado 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 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.----------

---

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

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.* ----------

---

En ese sentido, la persona visitada tenía la obligación de contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en el que se establezca la zonificación y normatividad aplicable al inmueble en estudio, circunstancia que no se demostró en la especie. ----------

---

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, y su Plano de Divulgación "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación **HC/2/25** (Habitacional con comercio en planta baja, dos niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento mínimo de área libre); asimismo, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano: ----------

---

En este sentido, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido anteriormente, en la zonificación **HC/2/25** [***Habitacional con comercio en planta baja)*** el inmueble visitado tiene autorizados dos (2) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble constituido de 4 (cuatro) niveles contados a partir del nivel de banqueta, resulta que **excede en 2 (dos) niveles los permitidos en la zonificación aplicable**. ----------

---

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de área libre permitida, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 200 m^2 (doscientos metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco, se desprende que debe respetar el 25% (veinticinco por ciento) de área libre, lo que corresponde a 50 m^2 (cincuenta metros cuadrados), siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, advirtió un área libre en el inmueble verificado de 44 m^2 (cuarenta y cuatro metros cuadrados), al momento de la visita de verificación, incumpliendo por 6 m^2 (seis metros cuadrados), **el porcentaje mínimo de superficie de área libre requerido por la zonificación aplicable**. ----------

---

Bajo esa tesitura, en relación con la superficie máxima de desplante, derivado del área libre permitida, resulta que debe respetar el 75% (setenta y cinco por ciento) máximo de desplante, siendo esto, 150 m^2 (ciento cincuenta metros cuadrados) y toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió un desplante en el inmueble de 156 m^2

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

(ciento cincuenta y seis metros cuadrados), excede 6 m² (seis metros cuadrados), **la superficie máxima de desplante permitida de conformidad con la zonificación aplicable**. ----------

---

Finalmente, por lo que respecta a la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer lo que al respecto señala la Norma de Ordenación Particular denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS).", contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco, el cual le es aplicable al inmueble verificado, la cual en la parte que interesa, señala: ----------

---

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS).----------

---

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.----------

---

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:-

---

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales)/superficie total del predio.----------

---

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.----------

---

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.----------

---

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie establecida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), por lo que procede calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: ----------

---

CUS= 150 (superficie de desplante) **x** 2 (número de niveles permitidos) **/** 200 (superficie total del predio) **=** 1.5

1.5 (CUS) **x** 200 (superficie total del predio) **= 300 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados)**.

Es decir, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de **300 m²** (trescientos metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 574 m² (quinientos setenta y cuatro metros cuadrados), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en 274 m² (doscientos setenta y cuatro metros cuadrados) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.----------

---

Por otro lado, corre agregado en original en autos del expediente en que se actúa el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1175/2024, de fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se advierte que el inmueble visitado se encuentra dentro de los polígonos de zona de monumentos históricos en la Alcaldía

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

Xochimilco, perímetro único y de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno; tal y como se advierte a continuación:----------

---

*"[...] el inmueble ubicado en **Calle Gardenia número 4, Barrio Xaltocan, Alcaldía Xochimilco,** con cuenta catastral **158_158_35,** mismo que se encuentra **dentro de los polígonos de Zona de Monumentos Históricos en la Alcaldía Xochimilco, Perímetro Único y de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial** [...]"(sic).*----------

---

Derivado de lo anterior, al ser un inmueble que se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y en zona de Monumentos Históricos en la Alcaldía Xochimilco, perímetro único, de conformidad con la **Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial"**, numeral 4.1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68 y 70, fracción I, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, vigentes en sentido positivo, que amparen las intervenciones consistentes en obra nueva en etapa de acabados; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

---

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco. ----------

---

(...) ----------

4. Áreas de Conservación Patrimonial ----------

En las áreas de conservación patrimonial aplican normas y restricciones especificas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados y merecen tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en este Programa Delegacional. ----------

---

Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestación de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional: ----------

---

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.----------

---

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. ----------

---

(...)----------

Artículo 65. *En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.* ----------

---

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

Artículo 66. *Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.* ----------

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. ----------

(…) ----------

Artículo 68. *Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.* ----------

Artículo 70. *La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.* ----------

I.- *Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.* ----------

Artículo 191. *Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección.*----------

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y en zona de Monumentos Históricos en la Alcaldía Xochimilco, perímetro único, previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debe de contar con dictamen técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble visitado. ----------

En ese sentido, la persona visitada no demostró contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo con el que amparen que las intervenciones ejecutadas consistentes en obra nueva, se encuentren permitidas; siendo su obligación demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: ----------

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, toda vez que la persona visitada no respetó el número máximo de niveles, así como las superficies de área libre, desplante, máxima de construcción permitidas, no acreditó

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

contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que amparen que las intervenciones consistentes en obra nueva en etapa de acabados se encuentren permitidas; contraviene la zonificación aplicable al inmueble verificado, y la precitada Norma de Ordenación número 4, establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, así como los artículos 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, respectivamente, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: --

---

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

(...) ----------

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, 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.* ----------

---

Se colige lo anterior, toda vez que de 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 dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada respetar el número máximo de niveles, así como las superficies de área libre, desplante, máxima de construcción permitidas por la zonificación, acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado se encuentran permitidas; circunstancias que no acontecieron en la especie, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. ----------

---

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

---

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al 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 no respetó el número máximo de niveles, así como las superficies de área libre, desplante, máxima de construcción permitidas, no acreditó contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general y social, incidiendo directamente en el espacio urbano, al derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la zona en la que se ubica el predio, lesionando la armonía de la comunidad donde se ubica el inmueble de mérito, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. ---

---

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 GacetaTomo XXIII, Junio de 2006
Página:963
Tesis: P./J. 74/2006Jurisprudencia Materia(s): Común
HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

*Conforme al artículo **88 del Código Federal de Procedimientos Civiles** los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.*

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

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

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949
Localización: Decima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaLibro 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 FederaciónPágina: 2579
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)
Tesis Aislada
Materia(s): Administrativo
INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ----------

---

Al respecto, de la búsqueda realizada y toda vez el inmueble de mérito se advierte que tiene una superficie total del predio de 200.00 m² (doscientos metros cuadrados), con un valor unitario por metro cuadrado del suelo de [redacted] por lo que de la operación aritmética efectuada con dichos valores se obtiene que el inmueble materia del presente procedimiento tiene un valor del suelo de [redacted] considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como, bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada [redacted], las cuales no serán desproporcionales a su capacidad de pago. ----------

---

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 y 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 todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:----------

---

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

I.- Por exceder el número de niveles máximos permitidos conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$21,714.00 (VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129

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

fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.----------

---

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. ----------

---

III.- Por realizar intervenciones consistentes en obra nueva en etapa de acabados en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que ampare que dichas intervenciones se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. ----------

---

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

IV.- Independientemente de las multas impuestas, por exceder el número de niveles máximos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como realizar intervenciones consistentes en obra nueva en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que amparen que dichas intervenciones se encuentran permitidas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Gardenia, número 4 (cuatro), Barrio Xaltocan, demarcación territorial Xochimilco, código postal 16090 (dieciséis mil noventa), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 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 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. ----------

---

V.- Así mismo, se ordena **LA DEMOLICIÓN: 1)** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; **2)** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 25 % (VEINTICINCO POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 75 % (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y **3)** DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, el cual deberá ser llevado a cabo por la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

Cabe precisar que 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, 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 y en su caso podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, 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. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos

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

generados por la demolición, le sean cobrados a la persona visitada, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

VI.- Por exceder el número de niveles máximos permitidos en la zonificación aplicable al inmueble verificado, 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, así como 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 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, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

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

---

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

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 procedo.* ***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. ----------

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

II. Ejecución subsidiaria; ----------

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

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Artículo 19 BIS. *La autoridad administrativo 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; ----------

---

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública; ----------

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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 veinticuatro de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. ----------

---

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de $108.57 pesos mexicanos, el mensual es de $3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual $39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2024. ----------

---

---------- **EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**----------

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

---

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

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 las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II y III, 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 del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado; **3)** acredite contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; **4)** autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble de mérito se encuentran permitidas; o en su caso, **5)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha, hora y forma para llevar a cabo la demolición ordenada y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior, 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: 1)** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; **2)** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 25 % (VEINTICINCO POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 75 % (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y **3)** DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, el cual deberá ser llevado a cabo por la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

Cabe precisar que 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

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

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 y en su caso podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, 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. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona visitada, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

D.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; y **2)** acredite contar con original del certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones que establece el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que el número de niveles observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos en el inmueble visitado; **3)** acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; **4)** autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que amparen las intervenciones observadas en el inmueble verificado; o en su caso; **5)** se ajuste al número de niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable 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, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. ----------

---

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

---

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

---

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

---------- **RESUELVE** ----------

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

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

---

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

---

TERCERO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$21,714.00 (VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N.)**.----------

---

CUARTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**. ----------

---

QUINTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**. ----------

---

SEXTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Gardenia, número 4 (cuatro), Barrio Xaltocan, demarcación territorial Xochimilco, código postal 16090 (dieciséis mil noventa), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

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

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

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

---

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN: 1)** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; **2)** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 25 % (VEINTICINCO POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 75 % (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y **3)** DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, 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.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción VI, de la presente resolución administrativa y con la finalidad de evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Gardenia, número 4 (cuatro), Barrio Xaltocan, demarcación territorial Xochimilco, código postal 16090 (dieciséis mil noventa), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

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

---

DÉCIMO.- Asimismo, 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; cuenta 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, interponga 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 la presente determinación administrativa a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado calle Gardenia, número 4 (cuatro), Barrio Xaltocan, demarcación territorial Xochimilco, código postal

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

16090 (dieciséis mil noventa), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

DÉCIMO SEGUNDO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 aparatado D, fracciones I, IX, IXXII 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 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. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez

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