

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

En la Ciudad de México, a cinco de diciembre de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle San Marcos, manzana dieciséis (16), lote siete (7), colonia Malacates demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil ciento diez (07110), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] y; -----

-----**RESULTANDO**-----

1.- El cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día seis del mismo mes y año, por Karla Pamela Alcántara Nava, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6364/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día ocho de noviembre de dos mil veinticuatro. -----

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

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sector Norte de la Zona 10 "La Lengüeta", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de julio de dos mil, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez; así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley 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 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.

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNA DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR OBSERVAR NÚMERO OFICIAL EN FACHADA DEL INMUEBLE Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. [REDACTED] DEL INMUEBLE PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA. LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO EL OBJETIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA HACER UN RECORRIDO HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. OBSERVÓ UN INMUEBLE EDIFICADO EN SÓTANO Y TRES NIVELES. FACHADA GRIS CON PORTÓN METÁLICO COLOR NEGRO Y REJA METÁLICA COLOR NEGRO. NÚMERO VISIBLE. AL INGRESAR EN PRIMER NIVEL ADVIERTO UN ÁREA DE GARAGE ENSEGUIDA UNA HABITACION Y BAÑO, EN SÓTANO SALA, COMEDOR, COCINA, HABITACIONES Y UN PATIO. EN SEGUNDO NIVEL UNA HABITACIÓN Y EN TERCER NIVEL UNA OBRA NEGRA SIN ACABADOS, SIN HERRERÍA, SIN VENTANAS, SIN NINGÚN USO, AL MOMENTO SIN OBSERVAR TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NI TRABAJADORES. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN EN SÓTANO Y PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, EN TERCER NIVEL UNA OBRA NEGRA. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES NIVELES. 4.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS, AL MOMENTO OBSERVO UNA VIVIENDA 5.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. SE OBSERVA UNA VIVIENDA CON UN ÁREA ÚTIL TOMANDO EN CUENTA LOS PATIOS ES DE 436 M2 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS) 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 150 M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 404M2 (CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS) TOMANDO EN CUENTA EL SÓTANO C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. ES DE 31.5M2 (TREINTA Y UNO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 118.5 M2 (CIENTO DIECIOCHO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS). E) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA 285.5M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS) F) ALTURA DE ENTREPOSOS SÓTANO Y PRIMER NIVEL 3M (TRES METROS) SEGUNDO Y TERCER NIVEL ES DE 2.5M (DOS PUNTO CINCO METROS) G) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 8M (OCHO METROS) 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE SAN LUCAS Y SAN ÁNGEL SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 35 M (TREINTA Y CINCO METROS) : 8.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 10 M (DIEZ METROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE LA VISITADA AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN LA ORDEN D E VISITA DE VERIFICACIÓN.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble edificado en sótano y tres niveles, advirtiéndole al interior en primer nivel un área de garage, enseguida una habitación y baño, en sótano sala comedor, cocina, habitaciones y un patio, en segundo nivel una habitación y en tercer nivel una obra negra sin acabados, sin herrería, sin ventanas, sin ningún uso; el aprovechamiento observado al interior es de "casa habitación en sótano, primer y segundo nivel, en tercer nivel una obra negra".

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, mismas que se determinaron empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes:



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

Superficie total del predio	Ciento cincuenta metros cuadrados (150 m ²)
Superficie de construcción tomando en cuenta el sótano	Cuatrocientos cuatro metros cuadrados (404 m ²)
Superficie de área libre	Treinta y uno punto cinco metros cuadrados (31.5 m ²)
Superficie de desplante	Ciento dieciocho punto cinco metros cuadrados (118.5 m ²)
Superficie total construida a partir del nivel de banquetas	Doscientos ochenta y cinco punto cinco metros cuadrados (285.5 m ²)
Altura total	Ocho metros (08.00 m)

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

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Considerando que el veintidós de noviembre 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 que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a que advirtió un inmueble edificado en sótano y tres niveles, en sótano sala comedor, cocina, habitaciones y un patio, con un aprovechamiento de "casa habitación en sótano, primer y segundo nivel, en tercer nivel una obra negra". -----

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21. (...) -----

El Certificado 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 -----



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

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.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, a efecto de demostrar que la **superficie máxima de construcción**, observado durante la visita de verificación que nos ocupa se encuentra permitida, la persona visitada tenía la obligación de

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

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: -----

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

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

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

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

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

Consecuentemente, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sector Norte de la Zona 10 "La Lengüeta", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de julio de dos mil, 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/3/20** [Habitacional con Comercio, tres **(3)** niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre]. -----

Así las cosas, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado de acuerdo a la zonificación **HC/3/20**, requiere de un veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante del ochenta por ciento (80 %). -----

En tal sentido, de la operación aritmética efectuada, tomando como base la superficie total del predio de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener treinta metros cuadrados (30 m²), de superficie de área libre y ciento veinte metros cuadrados (120 m²), de superficie máxima de desplante; y toda vez que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia de verificación administrativa, advirtió treinta y uno punto cinco metros cuadrados (31.5 m²) de superficie de área libre y ciento dieciocho punto cinco metros cuadrados (118.5 m²) de superficie de desplante; se advierte que al momento de la visita de verificación, la persona visitada cumple con las superficies de área libre y desplante señaladas para el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación señalada



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sector Norte de la Zona 10 "La Lengüeta", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de julio de dos mil.-----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación que corresponde, primeramente, resulta oportuno tener presente la Norma de Ordenación Particular denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Programa Parcial aplicable.-----

La cual establece que la construcción bajo nivel de banqueteta, no cuantifica en la superficie máxima de construcción permitida; debiendo cumplir lo señalado en las **Normas de Ordenación Particulares**, y que para los casos de la Norma de Ordenación Particular "Terrenos con pendientes natural en suelo urbano", tratándose de predios con pendientes descendentes, tal y como lo es el inmueble visitado, este criterio **se aplica a los espacios construidos que no sean habitables, y que se encuentren por debajo del nivel de banqueteta**, tal y como se desprende de la norma que a continuación se digitaliza:-----

4.3.3. Normas de Ordenación Particulares

Estas normas son a las que se sujetan de manera particular los usos del suelo, en el polígono de aplicación del Programa Parcial Sector Norte de la Zona 10 La Lengüeta.

- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)

- La superficie máxima de construcción, es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.
- La construcción bajo el nivel de banqueteta, no cuantifica en la superficie máxima de construcción permitida, y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Particulares: "Terrenos con pendiente natural en suelo urbano" y "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo" de este Programa Parcial. Para los casos de la Norma de Ordenación Particular "Terrenos con pendiente natural en suelo urbano", tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos que no sean habitables, y que se encuentren por debajo del nivel de banqueteta.

Por lo anterior, considerando que el personal especializado en funciones de verificación señaló en el acta de visita que advirtió un **inmueble edificado en sótano** y tres niveles, **en cuyo sótano constató sala, comedor, cocina y habitaciones**; en virtud de que la edificación en sótano se encuentra bajo nivel de banqueteta y tiene uso habitacional, se debe cuantificar dentro de la superficie de construcción. -----

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado le corresponde una superficie máxima de desplante de ciento noventa metros cuadrados (120 m²), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la siguiente expresión:-----

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


2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DEL GOBIERNO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
DEL D.F.

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

CUS= 120 (superficie de desplante) x 3 (número de niveles permitidos) / 150 (superficie total del predio) = 2.4

2.4 (CUS) x 150 (superficie total del predio) = 360 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).

En consecuencia, la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento es de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m²), por lo que considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie total construida, tomando en cuenta el sótano, de cuatrocientos cuatro metros cuadrados (404 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en cuarenta y cuatro metros cuadrados (44 m²) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

De lo antes expuesto, y toda vez que el inmueble verificado excede la superficie máxima de construcción permitida, la persona visitada contraviene la zonificación aplicable, dispuesta en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sector Norte de la Zona 10 "La Lengüeta", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de julio de dos mil, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

Así como 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".

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

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al exceder la superficie de máxima de construcción autorizada en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sector Norte de la Zona 10 "La Lengüeta", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de julio de dos mil, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando 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, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la zona en la que se ubica el predio, lo que conlleva 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, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a un medio ambiente sano, 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; se realizó una consulta 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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

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 con números de registro 174899, 2004949 y 2017009 respectivamente. -----

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

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

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

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

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

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

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

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

Así las cosas, de la consulta realizada a la página web referida, se desprende que el valor del suelo donde se encuentra ubicado el inmueble materia del presente procedimiento, oscila entre **cincuenta mil pesos 00/100 M.N (\$50,000.00)** y **ciento setenta y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N (\$179,999.00)**, considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes inmuebles, se advierte que las personas visitadas cuentan con una situación financiera que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a su capacidad de pago. -----

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

CUARTO.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por exceder la superficie máxima de construcción en la zonificación aplicable, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ochenta (80) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M/N (\$108.57), resulta la cantidad de **OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 60/M.N (\$8,685.60 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. -----

II.-Independientemente de la multa impuesta, por exceder la superficie máxima de construcción en la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle San Marcos, manzana dieciséis (16), lote siete (7), colonia Malacates demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil ciento diez (07110), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] **sin bloquear accesos que impidan su habitabilidad**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

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 y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Así mismo, se ordena la **DEMOLICIÓN 1) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN APLICABLE, AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, 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, previa obtención de las autorizaciones correspondientes, 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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. -----





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

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 obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

III. Multa; _____

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública; _____

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: _____

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

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

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 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.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$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 1º 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:

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

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

2024
Felipe Carrillo
PUERTO
REPRESENTANTE DEL PROLEGATARIO
REPRESENTACIÓN Y DEFENSA
DEL NÚCLEO



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

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 fracciones 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 del pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que la superficie máxima de construcción observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida para el inmueble visitado; o en su caso **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

- C. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN 1) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE A SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN APLICABLE, AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, 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, previa obtención de las autorizaciones correspondientes 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. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, se 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 Titular y/o

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

2024
Felipe Carrillo
PUERTO
RECONOCIMIENTO DEL REGALADO
RECONOCIMIENTO DEL REGALADO
RECONOCIMIENTO DEL REGALADO



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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.

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 se cita a continuación, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando **PRIMERO** de la presente resolución administrativa.

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO fracción I**, de la presente resolución administrativa se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a ochenta (80) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M/N (\$108.57), resulta la cantidad de **OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 60/M.N (\$8,685.60 M.N.)**.

CUARTO.- De conformidad con los considerandos **TERCERO** y **CUARTO fracción II**, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle San Marcos, manzana dieciséis (16), lote siete (7), colonia Malacates demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil ciento diez (07110), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] **sin bloquear accesos que impidan su habitabilidad**.

QUINTO.- 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

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

2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARIO DEL PROCESAMIENTO,
RENTAS Y CONTRIBUCIONES
DEL IMAGEN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

presente determinación, se hará acreedor 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 1) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE A LA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN APLICABLE, AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO;** 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.- Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículos 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento; lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público. -----

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

NOVENO.- 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1038/2024

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle San Marcos, manzana dieciséis (16), lote siete (7), colonia Malacates demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil ciento diez (07110), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED]

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

DÉCIMO SEGUNDO.- 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. MARÍA MARISOL LADINO

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