Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/008/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/738/2024

En la Ciudad de México, a quince de octubre de dos mil veinticuatro. ----------

---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ruiseñor, número cuarenta y cuatro (44), colonia El Rosedal, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] y; ----------

---

---------- **R E S U L T A N D O** ----------

1.- El siete de agosto 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, la cual fue ejecutada el día ocho del mismo mes y año por María Teresa Ramírez Ávila, 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 a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de agosto de la misma anualidad, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4346/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- El veinte de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por [redacted] ostentándose como [redacted] de la persona moral [redacted] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al cual le recayó auto del veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los instrumentos exhibidos para acreditar su personalidad y el interés de su representada, o bien, cualquier otro documentos con los que lo acreditara, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. ----------

---

3.- Posteriormente, el tres de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por [redacted] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; ocurso al que le recayó proveído de seis de septiembre de la presente anualidad, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado, por reconocida la personalidad del ocursante y el interés de su representada en el procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la persona referida en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. ----------

---

4.- Seguida la secuela procesal, el treinta de septiembre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia [redacted], quien se encuentra debidamente autorizado por el ocursante, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

---

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

---

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/738/2024

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. ----------

---

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

---

I.- Se procede al analisis 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:** CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CORROBORANDO SEA CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y DARLO POR CORRECTO EL VISITADO. CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA PERMITIENDO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE SE OBSERVA INMUEBLE FACHADA COLOR BLANCA CON UN ACCESO PEATONAL Y DOS PORTONES METÁLICOS SIN NÚMERO VISIBLE. DONDE AL ACCESAR OBSERVO DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS UNIDOS MEDIANTE ESCALERAS. EL PRIMERO CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA COMO ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y DOS NIVELES CON APARENTEMENTE USO HABITACIÓNAL PLURIFAMILAR DE DEPARTAMENTOS EL POSTERIOR CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES TODOS CON APARENTEMENTE USO HABITACIÓNAL CONTANDO CON UN SEMISÓTANO EL INMUEBLE. 2.-EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. ES DE SEMISÓTANO Y TRES NIVELES. 3. SE OBSERVAN APARENTEMENTE CINCO VIVIENDAS PARCIALMENTE HABITADAS SIN EMBARGO NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DE ESTÁS. 4.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE 68.23 M2 (FRONTALES) (SESENTA Y OCHO PUNTO VEINTITRES METROS CUADRADOS) Y 73.50 M2 (POSTERIORES) (SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 215 M2 (DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 141.80 M2 (CIENTO CUARENTA Y UNO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 74 M2 (SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 425 M2 (CUATROCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 7.50 M (SIETE PUNTO CINCUENTA METROS) F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 425 M2 (CUATROCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.50 M (DOS PUNTO CINCUENTA METROS) 6.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN DELIMITACIÓN CON FÍSICA CON EL PREDIO RUISEÑOR NÚMERO 48. TAMBIÉN CON PREDIO COLINDANTE EN SU PARTE TRASERA Y CON INMUEBLE RUISEÑOR NÚMERO 46 SE OBSERVA DELIMITADO EN PLANTA BAJA CON MUROS Y EN PARTE DE SEMISÓTANO SE OBSERVA COMO DELIMITACIÓN FÍSICA MURO DE DUROC SIN EMBARGO SE OBSERVA UN VANO DE 1.20 METROS (UNO PUNTO VEINTE METROS) COMO CONEXIÓN CON ESTE PREDIO. 7.- SE OBSERVA COMO ACCESO PUERTA PEATONAL Y DOS PORTONES METÁLICOS SOBRE CALLE RUISEÑOR. NO OMITIENDO MENCIONAR QUE EXISTE UN VANO DE 1.20 M SIN DELIMITACIÓN FÍSICA POR SEMISÓTANO CON PREDIO RUISEÑOR NÚMERO 46. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE LOS PINOS Y BOULEVARD DE LAS ROSAS A 20 M (VEINTE METROS) CON ESTA ÚLTIMA 9.- EL PREDIO TIENE UN ÚNICO FRENTE DE 9.60 M (NUEVA PUNTO SESENTA METROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.----------

---

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó de manera medular un inmueble conformado por dos (2) cuerpos constructivos, ambos edificados por semisótano y tres (3) niveles superiores, constatando en ellos cinco (5) viviendas, asimismo señaló que con el inmueble ubicado en calle Ruiseñor número cuarenta y seis (46), advirtió que se encuentra delimitado en planta baja con muros, y en la parte del semisótano delimitado con muro de duroc, constatando un vano de uno punto veinte metros (1.20 m) con conexión con el citado inmueble colindante. ----------

---

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 el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio.----------

---

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. ----------

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

---

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

---

Bajo ese contexto, la persona visitada aduce que las mediciones obtenidas en la visita de verificación son incorrectas, sin que haya ofrecido alguna prueba con la cual acredite su dicho en el libelo de estudio, pues los instrumentos con los que pretende refutar las medidas obtenidas por el personal ejecutor como lo son el instrumento notarial noventa y siete mil setecientos diecinueve (97,719), pasado ante la fe del notario público cincuenta (50) de la Ciudad de México y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio [redacted] de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil diecinueve difieren entre sí, respecto a la superficie total del inmueble visitado, aunado a ello el levantamiento topográfico no obra en autos del expediente de mérito, por lo que lo argüido por el ocursante no acredita el hecho probatorio pretendido. ----------

---

Por otro lado, refiere que no exhibe la licencia de fusión de predios toda vez que el inmueble visitado no cuenta con fusión, no obstante, tal circunstancia será objeto de estudio a la luz de las probanzas exhibidas en relación con los hechos asentados por el personal ejecutor en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. ----------

---

Respecto a las manifestaciones restantes, en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

---

Por otro lado, los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por la persona visitada, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, sin que se adviertan argumentos novedosos de derecho en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional. ----------

---

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán por ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. ----------

---

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

---

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [redacted] con fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, a favor del inmueble ubicado en calle Ruiseñor, número cuarenta y cuatro (44), colonia El Rosedal, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/2382/2016, con fecha de expedición catorce de octubre de dos mil dieciséis, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

3.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCOB/025/2018, de fecha de expedición trece de junio de dos mil dieciocho, para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a la calificación de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente señaló que un inmueble conformado por dos (2) cuerpos constructivos, ambos edificados por semisótano y tres (3) niveles superiores, constatando en ellos cinco (5) viviendas, así como que el semisótano del inmueble visitado cuenta con un vano de uno punto vente metros (1.20

m) que conecta con el inmueble colindante identificado con el número cuarenta y seis (46), de la misma calle y demarcación territorial. ----------

---

Como punto inicial, referente a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/2382/2016, con fecha de expedición catorce de octubre de dos mil dieciséis, es de señalar que con dicha constancia acredita el número oficial que le corresponde al predio visitado, mismo que coincide con el de la orden de visita de verificación que nos ocupa. ----------

---

Referente al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCOB/025/2018, de fecha de expedición trece de junio de dos mil dieciocho, se desprende que la obra nueva autorizada para llevar a cabo en el inmueble materia del presente procedimiento, se advierte que únicamente habría una (1) vivienda, además que con dicha probanza la persona interesada demuestra que realizó trámites en materia de construcciones para obtener la autorizaciones pertinentes, y por lo tanto en su caso se acredita el cumplimiento a disposiciones en dicha materia; sin embargo, este elemento probatorio no acredita, por sí solo, el cumplimiento de las obligaciones en materia de Desarrollo Urbano, que es la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, ya que esta probanza sólo adquirirá eficacia probatoria adminiculada con un Certificado de Zonificación, en su clasificación señalada en el artículo 158 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con base en el cual se pueda identificar que el derecho amparado en tal certificado fue ejercido, a través del mismo, y que por tanto no es necesario obtener otro adicional; lo cual no acontece. ----------

---

Así las cosas, es importante mencionar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 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 tales condiciones, la persona visitada presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [redacted] respecto del cual es de mencionar que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su emisión), establecía que el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expidió el certificado de cuenta fue de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, así como que una vez realizado el trámite para el que fue solicitado el certificado de referencia y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no sería necesario obtener un nuevo Certificado con la excepción de que se modificara el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.----------

---

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

---

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

---

"Artículo 158.- *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

---

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

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición. ----------

---

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, ***y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado****, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor".* ----------

---

No obstante, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se desprende que fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, por lo que esta autoridad considera tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente resolución administrativa; instrumento del que se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **H/3/40/MB** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40 %) mínimo de área libre y densidad Muy Baja, esto es, una vivienda por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de la superficie total de terreno]. ----------

---

En ese sentido, resulta oportuno indicar que al momento de la diligencia la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que observó un inmueble conformado por dos (2) cuerpos constructivos, ambos edificados por semisótano y tres (3) niveles superiores, constatando en ellos cinco (5) viviendas. ----------

---

Ahora bien, toda vez que al inmueble visitado le corresponde una densidad Muy Baja, la cual establece que por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) de la superficie total del terreno, estará permitida una (1) vivienda, y por tanto, de acuerdo a la superficie observada por el personal especializado consistente en doscientos quince metros cuadrados (215 m^2), se advierte que el inmueble en cita tiene permitida una (1) vivienda. ----------

---

Precisado lo anterior, del acta de visita de verificación se desprende que dentro del inmueble verificado se encuentran constituidas cinco (5) viviendas, hecho que pone de manifiesto que existe un excedente de **cuatro (4) viviendas**. ----------

---

Po otro lado, considerando que en la orden de visita se requirió exhibir licencia de fusión de predios emitida por la autoridad competente, es de señalar que al momento de la visita de verificación se advirtió que con el inmueble colindante identificado con el número cuarenta y seis (46) de la calle Ruiseñor, se encuentra delimitado en planta baja con muros, y en la parte del semisótano se delimita con muro de duroc, en el cual, consta un vano de uno punto veinte metros (1.20 m) con conexión con el citado inmueble colindante; no obstante, del acta de visita de verificación no se desprende que la edificación de mérito y el precitado predio se encuentren constituidos en un solo sistema constructivo para formar una unidad integral, o bien, únicamente no observan la separación de los linderos con predios vecinos y el bardeado entre predios; por lo que esta autoridad no cuenta con elementos para determinar si la persona visitada tiene o no la obligación de contar con licencia de fusión de predios expedida por la autoridad competente. ----------

---

En consecuencia, toda vez que la persona visitada no respeta el número máximo de viviendas permitidas; contraviene lo dispuesto en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en 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.* ----------
>
> ---

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

---

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ---

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

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

---

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

---

En mérito de lo expuesto y toda vez que de 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 de 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 de respetar el número máximo de viviendas permitidas que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, 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: ----------

---

---------- **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 no respetar el número máximo de viviendas permitidas de conformidad con la zonificación aplicable del inmueble visitado; la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando 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 a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del

desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. ----------

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; considerando que obran en autos los siguientes documentos: **1)** Instrumento notarial noventa y siete mil setecientos diecinueve (97,719), pasado ante la fe del Notario Público cincuenta (50) del entonces Distrito Federal, de once de enero de dos mil dieciséis, del que se desprende el monto por la compraventa del inmueble objeto del procedimiento en que se actúa, siendo por la cantidad de [redacted] **2)** Pago de derechos para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCOB/025/2018, de fecha de expedición trece de junio de dos mil dieciocho, por la cantidad de **NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE pesos 00/100 M.N. ($96,337.00),** y **3)** Instrumento notarial NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO (90,548), de veintiséis de noviembre de dos mil ocho, pasado ante la fe del Notario Público cincuenta (50) del entonces Distrito Federal, en el que se hizo constar [redacted] desprendiéndose que su capital social es por la cantidad de [redacted] ----------

---

Así como lo asentado en el acta de visita de verificación por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, en la que constató un inmueble conformado por dos (2) cuerpos constructivos, ambos edificados por semisótano y tres (3) niveles superiores, constatando en ellos cinco (5) viviendas, cuyas características y dimensiones representan una inversión económica significativa, además de que la mano de obra respecto a las intervenciones observadas, así como los materiales necesarios para llevar a cabo los trabajos de edificación requieren de un gasto significativo; y considerando que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como de bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera estable 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: ----------

---

---------- **S A N C I O N E S** ----------

I.- Por no respetar el número máximo de viviendas permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado: es procedente imponer a la persona moral denominada [redacted], una **MULTA** equivalente a trescientas cincuenta (350) 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 **TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N. ($37,999.5),** 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 no respetar el número máximo de viviendas permitidas conforme a la zonificación aplicable al predio verificado; se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Ruiseñor, número cuarenta y cuatro (44), colonia El Rosedal, demarcación territorial Coyoacán, 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 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. ----------

---

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:*** ----------

---

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

---

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:* ----------

---

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

---

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 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 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 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 1° de febrero de 2024. ----------

---

EJECUCIÓN DE LAS SANCIÓN

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

---

A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original el recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO apartado I, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con 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 con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.. ----------

---

B) Se hace del conocimiento de las persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que el número de viviendas observadas se encuentran permitidas, o bien; **3)** demuestre que se ajusta al número de viviendas permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado; 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. ----------

---

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

---

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

---

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

---

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

RESUELVE

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

---

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

---

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [redacted], [redacted] una **MULTA** por el importe equivalente a trescientas cincuenta (350) 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 **TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N. ($37,999.5)**. ----------

---

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Ruiseñor, número cuarenta y cuatro (44), colonia El Rosedal, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] **SIN BLOQUEAR ACCESOS QUE IMPIDAN SU HABITABILIDAD.** ----------

---

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

---

SEXTO.- Hágase del conocimiento de 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 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 en 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, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

SÉPTIMO- 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. ----------

---

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona moral denominada [redacted] del inmueble verificado, por conducto de su apoderado legal [redacted], o bien, a través de la ciudadana [redacted] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] ------

---

NOVENO.- 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.- 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. Miguel A. Esquerra Sánchez