



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pedro de Alba número doscientos cuarenta y siete (247), colonia Iztaccíhuatl, demarcación territorial Benito Juárez, en la Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; y;

RESULTANDO

1.- El veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por Figueroa Hurtado Osvaldo, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el treinta de septiembre de la presente anualidad, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5415/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El once de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como copropietario del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocursó al cual le recayó auto de dieciséis de octubre de la presente anualidad, en el que se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Derivado de la prevención citada en el numeral que antecede, con fecha veinticinco de octubre, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; ocursó al que le recayó el proveído de treinta de octubre del año en curso, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el ocurso, así como por reconocido su interés en el procedimiento de mérito, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas mediante escrito de once de octubre de dos mil veinticuatro, también, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Procediendo a fijar fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 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/860/2024

4.- El veintidós de noviembre 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 del ciudadano [REDACTED], teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

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

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el día seis de mayo de dos mil cinco, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley 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 análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL CUAL COINCIDE CON LA INFORMACIÓN ASENTADA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CON LA NOMENCLATURA OFICIAL. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONAS ENLISTADAS EN LA ORDEN DE VISITA Y SOY ATENDIDO POR EL ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ QUIEN ME ATIENDE EN CARÁCTER DE OCUPANTE DEL INMUEBLE, ME PERMITE EL ACCESO A LA TOTALIDAD DEL MISMO Y ATIENDE LA TOTALIDAD DE LA DILIGENCIA EN COMPAÑÍA DE DOS TESTIGOS DESIGNADOS POR ÉL, DONDE AL INGRESAR APRECIO DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS INDEPENDIENTES DENTRO DEL PREDIO, DÓNDE AMBOS CUERPOS SON EDIFICADOS EN CUATRO NIVELES. APRECIO DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS LA EDIFICACIÓN FRONTAL DEL PREDIO ES PREEXISTENTE Y LA EDIFICACIÓN TRASERA SE APRECIA EN OBRA NUEVA, EN ETAPA DE OBRA NEGRA. CABE SEÑALAR QUE EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL SE APRECIA RECIENTE REMODELADO EN SU TOTALIDAD Y SE APRECIAN ESPACIOS DESTINADOS A TRES DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES, OCUPANDO UN DEPARTAMENTO POR NIVEL Y EN EL CUARTO NIVEL SE APRECIA UN ÁREA DE ROOF GARDEN EL CUAL ES ÁREA COMÚN PARA LOS DEPARTAMENTOS DESCRITOS. EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO SE APRECIA EN OBRA NEGRA Y CON MATERIAL OCUPADA PARA LA CONSTRUCCIÓN COMO RESTO DE MADERA PARA CIMBRA Y ANDAMIOS DESARMADOS. ESTE ESPACIO NO TIENE USO AL MOMENTO Y SE APRECIAN SELLOS DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES IMPUESTA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS Y GOBIERNO DE LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ CON EL EXPEDIENTE CVA/CE/081/2022. LOS SELLOS SE ENCUENTRAN COLOCADOS SOBRE COLUMNAS DE LA EDIFICACIÓN Y NO IMPIDEN LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE APRECIA LO SIGUIENTE: 1) UN INMUEBLE CONSTITUIDO POR DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, AMBOS DE CUATRO NIVELES DE ALTURA Y DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS ES UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL Y DE RECIENTE ELABORACIÓN EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO. LA FACHADA ES COLOR BEIGE Y EN PLANTA BAJA SE APRECIA UNA FACHADA DE PIEDRA APARENTE PINTADA EN COLORES VERDE, BEIGE Y NARANJA, ADEMÁS DE UNA PUERTA DE ACCESO PEATONAL COLOR BLANCA Y A UN COSTADO EL NÚMERO 347. 2) AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RECIENTE REMODELACIÓN EN LA PARTE FRONTAL Y DE OBRA SUSPENDIDA EN SUS TRABAJOS EN LA PARTE POSTERIOR. NO SE APRECIA OCUPACIÓN HABITACIONAL DE NINGUNA PARTE DEL INMUEBLE. 3) LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO NIVELES. 4) AL MOMENTO SOLO SE APRECIAN TRES VIVIENDAS, LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL DEL PREDIO. 5) LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE 80.46M2 (OCHENTA PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) 6) A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 172.85M2 (CIENTO SETENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL ES DE 80.46M2



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

(OCHENTA PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) Y LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO ES DE 80.87M² (OCHENTA PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) DANDO UN TOTAL DE 161.33M² (CIENTO SESENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS) DE DESPLANTE EN EL INMUEBLE. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 11.52M² (ONCE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 599.65M² (QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 12.57M (DOCE PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS LINEALES) F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 599.65M² (QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE ENTREPOS DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL ES DE 3M (TRES METROS) EN EL PRIMER NIVEL. LOS DOS NIVELES SUPERIORES TIENEN UNA ALTURA DE 2.85M (DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES) DE ALTURA Y EL CUARTO NIVEL TIENE UNA ALTURA DE 2.30M (DOS PUNTO TREINTA METROS LINEALES). EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO EL PRIMER NIVEL TIENE UNA ALTURA DE 3M (TRES METROS LINEALES) Y NO SE PUDO ACCESAR AL RESTO DE LOS NIVELES AL NO HABER FORMA DE SUBIR A ESOS NIVELES 7) SE APRECIA UNA REMODELACIÓN TOTAL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL DEL PREDIO Y EL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR SE APRECIA UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA NEGRA SUSPENDIDA AL MOMENTO. 8) SE APRECIA DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL INTERIOR DEL PREDIO. 9) EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO SE APRECIA EN EL ÁREA ORIENTE DEL PREDIO (CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL) Y EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO SE UBICA EN EL ÁREA PONIENTE DEL PREDIO (CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO). 10) A) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL ES DE 80.46M² (OCHENTA PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) Y LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO ES DE 80.87M² (OCHENTA PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) DANDO UN TOTAL DE 161.33M² (CIENTO SESENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS) DE DESPLANTE EN EL INMUEBLE. B) AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CONSTAN DE CUATRO NIVELES. C) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL ES DE 276.17M² (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS) Y LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO ES DE 323.48M² (TRESCIENTOS VEINTE TRES PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) DANDO UN TOTAL DE 599.65M² (QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). D) EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL SE APRECIA TRES VIVIENDAS Y EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO NO SE APRECIA ESPACIOS DELIMITADOS PARA VIVIENDA AL MOMENTO. E) LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL ES DE 80.46M² (OCHENTA PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO NO HAY VIVIENDA AL MOMENTO. F) LA ALTURA DE ENTREPOS DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL ES DE 3M (TRES METROS) EN EL PRIMER NIVEL. LOS DOS NIVELES SUPERIORES TIENEN UNA ALTURA DE 2.85M (DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES) DE ALTURA Y EL CUARTO NIVEL TIENE UNA ALTURA DE 2.30M (DOS PUNTO TREINTA METROS LINEALES). EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO EL PRIMER NIVEL TIENE UNA ALTURA DE 3M (TRES METROS LINEALES) Y NO SE PUDO ACCESAR AL RESTO DE LOS NIVELES AL NO HABER FORMA DE SUBIR A ESOS NIVELES. 11) POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL NO SE APRECIA EDIFICACION ALGUNA. EN EL CUARTO NIVEL SE APRECIA UN ÁREA DE ROOF GARDEN EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL CON UNA SUPERFICIE DE 34.79M² (TREINTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). LA SUPERFICIE DEL CUARTO NIVEL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO NO PUDO SER MEDIDA AL NO ENCONTRARSE CONDICIONES PARA ACCESAR A ESTE PUNTO. 12) EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE LUIS G. INCLAN Y LA CALLE RUFINO BLANCO FOMBONA. SIENDO ESTÁ LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 30M (TREINTA METROS LINEALES). 13) EL INMUEBLE CUENTA CON UN SOLO FRENTE CON UNA LONGITUD DE 7.70M (SIETE PUNTO SETENTA METROS LINEALES). RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN: A) NO SE EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN NINGUNA MODALIDAD Y B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-----

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos, ambos constantes de cuatro (4) niveles de altura, respecto de los cuales, por lo que hace a la edificación ubicada en la parte frontal del inmueble se advirtió que se llevaron a cabo trabajos de remodelación, así como un área de roof garden en el cuarto nivel; mientras que la edificación ubicada en la parte posterior del inmueble se advirtió de reciente creación en etapa de obra negra; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del inmueble	Ciento setenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (172.85 m ²)
Superficie de construcción	Quinientos noventa y nueve punto sesenta y cinco metros cuadrados (599.65 m ²)
Superficie de Área libre	Once punto cincuenta y dos metros cuadrados (11.52 m ²)
Superficie de Desplante	Ciento sesenta y uno punto treinta y tres metros cuadrados (161.33 m ²)
Altura total del inmueble a partir de banqueta	Doce punto cincuenta y siete metros cuadrados (12.57 m ²)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	Quinientos noventa y nueve punto sesenta y cinco metros cuadrados (599.65 m ²)

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

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra 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, 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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, ocuso 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, del análisis realizado al escrito de cuenta, se desprende de manera medular que la parte visitada manifestó que las mediciones realizadas por el personal especializado en funciones de verificación administrativa en el inmueble visitado son erróneas, toda vez que las mismas no corresponden con las superficies reales del inmueble, no obstante lo anterior, no



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

se advierte que la parte visitada haya sustentado con algún medio de prueba su dicho y por ende, desvirtúe los hechos que pretende controvertir.-----

Aunado a lo anterior, la parte visitada solicitó le fuera expedida la autorización correspondiente a efecto de llevar a cabo los trabajos de demolición relativos al cuarto nivel a partir del nivel de banquetta del inmueble de referencia, así como la superficie respectiva a fin de cumplir con el área libre permitida conforme la zonificación aplicable, lo anterior con la finalidad de cumplir con los preceptos normativos en materia de construcción aplicables para la Ciudad de México. -----

Concerniente a los alegatos formulados de manera verbal, no se advierte la incorporación de alguna premisa novedosa a las planteadas en el escrito estudiado, por tanto no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno. -----

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.-Original de Constancia de observaciones y recomendaciones de fecha veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, signada por el ~~XXXXXX~~ con cédula profesional número ~~XXXXXX~~, misma que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio.-----

2.- Original del oficio PAOT-05-300-03225-2024 de fecha cuatro de abril de dos mil veinticuatro, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, emitida dentro del expediente PAOT-2024-1558-SOT-458, 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 de la cédula de notificación por instructivo de fecha diez de abril de dos mil veinticuatro, suscrita por el notificador de la Procuraduría Ambiental y del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

Ordenamiento Territorial, 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.-----

4.- Original del escrito de fecha dieciséis de abril de dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] dirigido a la Subprocuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio.-----

5.- Original del escrito de fecha catorce de febrero de dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED], dirigido al Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio.-----

6.- Original del acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil veintidós, emitido dentro del expediente CVA/CE/081/2022, signado por el Director Jurídico de la Alcaldía Benito Juárez, por el cual, se ordena una inspección ocular al inmueble sujeto al presente procedimiento, 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.-----

7.- Original de cédula de notificación de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, signada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a la demarcación territorial Benito Juárez, 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.-----

8.- Original de acta de inspección ocular y del acta de reposición de sellos de suspensión, ambas de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, signadas por el personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito a la demarcación territorial Benito Juárez, 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.-----

9.- Original de la resolución de fecha seis de junio de dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente CVA/CE/224/2024, signada por el Director Jurídico de la Alcaldía Benito Juárez, así como original de cédula de notificación de nueve del mismo mes y año, respecto del inmueble visitado, mismas que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales públicas a la que se les otorgan valor probatorio



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

pleno.-----

10.- Original del citatorio por instructivo de quince de mayo de dos mil veinticuatro, signado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a la demarcación territorial Benito Juárez, 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.-----

11.- Original del acta de visita de verificación en materia de construcción, de fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente CVA/CE/224/2024, 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.-----

12.- Original de la orden de visita de verificación de fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente CVA/CE/224/2024, 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 al análisis lógico jurídico de las probanzas que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación administrativa; resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las documentales se abordaran en un orden distinto al propuesto. -----

Como punto de partida, por lo que hace a las documentales consistentes en la Constancia de observaciones y recomendaciones de fecha veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, signada por el [REDACTED] el escrito de fecha dieciséis de abril de dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] dirigido a la Subprocuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el escrito de fecha catorce de febrero de dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] dirigido al Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, es de señalarse que, de las mismas únicamente se desprende que la parte visitada refiere haber advertido presuntas irregularidades en materia de construcción en el inmueble sujeto al presente procedimiento, motivo por el cual, solicitó ante diversas autoridades le fuera expedida la autorización correspondiente a efecto de llevar a cabo trabajos de demolición respectivos, sin embargo, se estima que las mismas versan sobre un hecho futuro de realización incierta; en consecuencia, no tiene eficacia para demostrar que la parte visitada cumple con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, materia del presente procedimiento.-

De igual manera, por lo que hace a los medios de prueba consistentes en oficio [REDACTED] de fecha cuatro de abril de dos mil veinticuatro, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, cédula de notificación por instructivo de fecha diez de abril de dos mil



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

veinticuatro, suscrita por el notificador de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil veintidós, orden de visita de verificación de fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro, acta de visita de verificación en materia de construcción, de fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, resolución de fecha seis de junio de dos mil veinticuatro, cédula de notificación de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, acta de inspección ocular y del acta de reposición de sellos de suspensión, ambas de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, cédula de notificación de nueve de junio de dos mil veinticuatro y citatorio por instructivo de quince de mayo de dos mil veinticuatro, todos dictados dentro del expediente número [REDACTED], resultan ser inoperantes para demostrar el cumplimiento del objeto del presente procedimiento, toda vez que únicamente refieren a las constancias que integran diversos procedimientos seguidos en la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, así como en la Alcaldía Benito Juárez, los cuales no acreditan el cumplimiento de las obligaciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto del presente procedimiento administrativo.-----

Ahora bien, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, a efecto de demostrar que el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, observados durante la visita de verificación que nos ocupa se encuentran permitidos, la persona visitada tenía la obligación de 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, y su Plano de Divulgación, clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación: H/3/20/M [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, Densidad Media una (1) vivienda por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de la superficie total del terreno].-----

En esa tesitura, retomando la zonificación aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitido un máximo de tres (3) niveles de construcción, y considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió dos cuerpos constructivos en el inmueble, los cuales, constan de cuatro (4) niveles cada uno, se colige que los mismos NO respetan en UNO (1) el número de niveles permitidos.-----

Aunado a lo anterior, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el inmueble debe contar con veinte por ciento (20 %) de área libre y derivado de las mediciones obtenidas por la persona especializada en funciones de verificación la superficie total del predio es de ciento setenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (172.85 m²), por tanto de la operación aritmética efectuada resulta que el predio en cita, debe contar con un mínimo de treinta y cuatro punto cincuenta y siete metros cuadrados (34.57 m²)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

de superficie de área libre y toda vez que el personal especializado en funciones de verificación advirtió una superficie de área libre de once punto cincuenta y dos metros cuadrados (11.52 m^2); es notorio que no respeta el porcentaje requerido para dicha superficie en veintitrés punto cinco metros cuadrados (23.05 m^2). -----

Bajo esa tesitura, es evidente que el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues, si la zonificación aplicable al inmueble visitado equivale al menos veinte por ciento (20%) de área libre, consecuentemente, el inmueble verificado tiene permitido una superficie de desplante correspondiente al ochenta por ciento (80%), lo cual equivale a ciento treinta y ocho punto veintiocho metros cuadrados (138.28 m^2), no obstante, del acta de visita de verificación se desprende que el predio se desplantó en ciento sesenta y uno punto treinta y tres metros cuadrados (161.33 m^2), incumpliendo en veintitrés punto cinco metros cuadrados (23.05 m^2), la superficie de desplante permitida. -----

Asimismo, cabe señalar que, por lo que hace a la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la misma, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, y toda vez que el inmueble verificado excede el número de niveles, no respeta las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, 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 asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano". -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

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 ubicado en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles, las superficies de área libre y de desplante, así como las normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar el número de niveles, las superficies de área libre y de desplante, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

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 el número de niveles, así como no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, con lo que 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; toda vez que, considerando que obra en autos copia del testimonio de la escritura pública número veinte mil ochocientos treinta y ocho, de quince de diciembre de dos mil veintitrés, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número ciento ochenta y nueve de la Ciudad De México, por medio del cual se hizo constar la compraventa del inmueble de referencia, se advierte que el [REDACTED] adquirió el departamento número uno del inmueble verificado por el monto de compraventa de **ocho millones de pesos (\$8,000,000.00 M.N.)** y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

visitada cuenta con una situación financiera estable que le permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales a la 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 el número de niveles máximos permitidos en la zonificación establecida para el inmueble visitado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, es procedente imponer al ciudadano Eduardo Enrique Castillo Arroyo, en su calidad de propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N. (\$21,714.00)**, 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.- Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, es procedente imponer al [REDACTED] en su calidad de propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N. (\$21,714.00)**, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

III.- Independientemente de las multas impuestas, por exceder el número de niveles, por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en

[REDACTED] mismo que se señala en fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, **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 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. -----

IV.- Así mismo, se ordena: 1) **LA DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE DE AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA Y 2) LA DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN APLICABLE EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, para lo cual deberá obtener las autorizaciones correspondientes, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

V.- Por exceder el número de niveles, así como no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con el artículo 48 fracción V 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: -----

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

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

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

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente. -----

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

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

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

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. _____

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

I. Apremio sobre el patrimonio; _____

II. Ejecución subsidiaria; _____

III. Multa; y _____

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. _____

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19 BIS. La autoridad 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 relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. _____

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

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

Artículo 129. Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en: -----

II. Multa; -----

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----

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

Ley Registral para la Ciudad de México. -----

Artículo 90. (...) -----

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene. -----

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. -----

Artículo 162. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen: -----

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización. -----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por: -----

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año. -----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de 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 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 en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO apartados I y II, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

- B) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) Exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; 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 niveles, las superficies de área libre y desplante observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; o en su caso, 3) una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha 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 1) LA DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES DE AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA Y 2) LA DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN APLICABLE EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO;** lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado; 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 en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----
- D) Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el original de los recibos de pago de las multas 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 las superficies de área libre y desplante observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; o en su caso, 3) Demuestre que se ajustó a los niveles permitidos, a las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

establecida para el inmueble visitado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal -----

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 apartado I de la presente resolución administrativa se impone al [REDACTED], en su calidad de propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N. (\$21,714.00).** -----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado II de la presente resolución administrativa se impone al [REDACTED] en su calidad de propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N. (\$21,714.00).** -----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del [REDACTED] -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

inmueble ubicado en

SEXTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se APERCIBE a la persona visitada y/o interpusita, 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. --

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado IV, de la presente resolución administrativa se ordena: 1) LA DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES DE AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER (3) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA Y 2) LA DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN APLICABLE, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución. --

OCTAVO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO apartado V, de la presente resolución administrativa y para evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL del inmueble ubicado en

NOVENO.- Gírese oficio a la persona 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 artículo 90, párrafo segundo, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, de su Reglamento, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público. --

DÉCIMO.- 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 de los recibos de pago de las multas impuestas, 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. --

DÉCIMO PRIMERO.- Se hace del conocimiento de la interesada 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/860/2024

Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo administrativo al C. Eduardo Enrique Castillo Arroyo, en su calidad de propietario del inmueble visitado, en el domicilio señalado para tal efecto ubicado en [REDACTED] -----

DÉCIMO TERCERO.- 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 CUARTO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado [REDACTED], 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. Carol Justine Morales Salinas