



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Revolución, número 1470 (mil cuatrocientos setenta), colonia Guadalupe Inn, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y;

RESULTANDO

1.- El diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, 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 en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinte de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5182/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- En fecha cuatro de octubre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del diecinueve de septiembre al tres de octubre de dos mil veinticuatro, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, 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 Bis, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. PERSONA PROPIETARIA O TITULAR O POSEEDOR U OCUPANTE O DEPENDIENTE O ENCARGADO O RESPONSABLE O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE. PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA. EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOSE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: INMUEBLE PREEXISTENTE, UBICADO EN ESQUINA CON LA [REDACTED], DE RECIENTE EDIFICACIÓN, CONSTITUIDO EN DOS SÓTANOS, PLANTA BAJA Y DIECISIETE NIVELES: DE FACHADA DE COLOR GRIS Y ACCESO PEATONAL A TRAVÉS DE UNA PUERTA DE CRISTAL TEMPLADO. CUENTA CON DOS FRENTES HACIA VIALIDAD, NO OBSTANTE EL PRINCIPAL Y ÚNICO PEATONAL SE UBICA SOBRE [REDACTED] Y EL SECUNDARIO, SOLO DE USO VEHICULAR SOBRE LA CALLE JAIME NÚÑO. ÉSTE CONDUCE A UN ELEVADOR DE VEHÍCULOS QUE COMUNICA CON EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DISTRIBUIDOS EN LOS DOS NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA. LA PLANTA BAJA Y LOS DOS NIVELES SUPERIORES AL INTERIOR SE LOCALIZAN DOS SÓTANOS UTILIZADOS COMO ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD PARA 12 (DOCE) VEHÍCULOS POR NIVEL, SIN EMBARGO AUN NO SE ENCUENTRAN BALIZADOS. EN PLANTA BAJA, SE UBICA UN VESTÍBULO CENTRAL Y AL NORTE, SE ENCUENTRA LA CIRCULACIÓN VERTICAL COMPUESTA POR UN NÚCLEO DE ELEVADORES (DE DOS ELEVADORES) ASÍ COMO EL ÁREA DE RECEPCIÓN DE VEHÍCULOS. ADVIERTO TAMBIÉN UN LOCAL COMERCIAL EN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

OPERACIÓN CON GIRO DE SPA. CON VISTA HACIA LA [REDACTED] CON DENOMINACIÓN [REDACTED]. ESTÉTICA FACIAL, CORPORAL Y DEPILACIÓN. LOS NIVELES UNO Y DOS TAMBIÉN SON OCUPADOS PARA EL RESGUARDO DE VEHÍCULOS. IGUALMENTE CON CAPACIDAD PARA 12 (DOCE) VEHÍCULOS POR NIVEL SIN EMBARCO AUN NO SE ENCUENTRAN BALIZADOS. EL SIGUIENTE NIVEL (NIVEL TRES) SE ENCUENTRAN LAS AMENIDADES DEL INMUEBLE CONFORMADAS POR SALA DE JUNTAS, ÁREA DE ESTAR Y TERRAZA DE USO COMÚN. EN ESTE NIVEL ENCUENTRAN SEÑALIZADOS 3 UNIDADES PRIVATIVAS MISMOS QUE SE ENCUENTRAN HABITADOS. LOS NIVELES SUPERIORES (DEL NIVEL CUATRO AL NIVEL DIECISIETE) PRESENTAN PLANTAS TIPO EN LAS QUE SE UBICAN 5 (CINCO) UNIDADES PRIVATIVAS POR CADA NIVEL. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE ÚNICAMENTE SE TUVO ACCESO A LAS ÁREAS COMUNES DEL INMUEBLE TODA VEZ QUE LOS DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN HABITADOS Y CERRADOS. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN EN SU CASO, DE RECIENTE CREACIÓN): EL INMUEBLE SE OBSERVA DE RECIENTE CREACIÓN. SE ENCUENTRA TOTALMENTE TERMINADA ÚNICAMENTE CON LABORES DE MANTENIMIENTO EN ELEVADORES Y DETALLES DE PINTURA Y ALBAÑILERÍA MENOR. 3.- APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA: PLANTA BAJA Y 17 NIVELES SUPERIORES (18 NIVELES EN TOTAL) 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS: 88 (SESENTA Y OCHO UNIDADES PRIVATIVAS) 6.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: NO ES POSIBLE DETERMINARLAS TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR Y PRESENTAN TAMAÑOS VARIABLES. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 273.0 M² (DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 273.0 M² (DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: NO SE ADVIERTEN ÁREAS LIBRES D) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: NO ES POSIBLE DETERMINARLO TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 31.0 MTS (CINCUENTA Y CUATRO METROS) F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 4569.0 M² (CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPIOS: 2.70 MTS (DOS PUNTO SETENTA METROS) H) SI EXISTE SEMISÓTANOS Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: NO CUENTA CON SEMISÓTANO. I) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO: 2 (DOS) J) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA: 519.0 M² (QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) K) SI EXISTE ESTACIONAMIENTO Y LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL MISMO: SI CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PROPIO DISTRIBUIDO EN LOS DOS NIVELES DE SÓTANOS. PARTE DE LA PLANTA BAJA Y LOS NIVELES UNO Y DOS DEL INMUEBLE. OCUPANDO UNA SUPERFICIE DE 774.0 M² (SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) L) EL NÚMERO DE NIVELES UTILIZADOS PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: SE OBSERVA DISTRIBUIDO EN LOS DOS NIVELES DE SÓTANOS. PARTE DE LA PLANTA BAJA Y LOS NIVELES UNO Y DOS DEL INMUEBLE. M) EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: EN LOS NIVELES SÓTANOS UNO, SÓTANOS DOS, NIVEL 1 Y NIVEL 2 SE ENCUENTRA 12 CAJONES VEHICULARES POR NIVEL AUN SIN BALIZAR. 8.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE [REDACTED] Y [REDACTED] HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA 8.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. CUENTA CON DOS FRENTE HACIA VIALIDAD: AMBOS FRENTE (HACIA LA AVENIDA REVOLUCIÓN Y HACIA LA CALLE [REDACTED]) MIDEN 13.5 MTS (DIECISEIS PUNTO CINCUENTA METROS) DE LONGITUD EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y B QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, RESPECTIVAMENTE. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble de reciente creación constituido por 2 (dos) sótanos, planta baja y 17 (diecisiete) niveles, precisando que en el sótano se advierte estacionamientos con capacidad de doce vehículos por nivel, los cuales no se encuentran balizados, en planta baja se ubica un vestíbulo central, al norte la circulación vertical compuesta por un núcleo de elevadores, y área de recepción de vehículos, asimismo un local comercial en operación, los niveles uno y dos son ocupados para resguardo de vehículos con capacidad de doce por nivel los cuales no se encuentran balizados, el tercer nivel se observa las amenidades de sala de juntas, área de estar y terraza de uso común, así como tres unidades privativas mismos que se encuentran habitados, del nivel cuarto al diecisiete presentan plantas tipo en las que se ubican cinco unidades privativas por cada nivel, al momento se observan trabajos de mantenimiento en elevadores, detalles en pintura y albañilería menor; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del predio	273 m ² (doscientos setenta y tres metros cuadrados)
Desplante	273 m ² (doscientos setenta y tres metros cuadrados)
Área libre	No se observa
Superficie total construida a partir del nivel de banquetta	4,569 m ² (cuatro mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/00/864/2024

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

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

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble de reciente creación constituido por 2 (dos) sótanos, planta baja y 17 (diecisiete) niveles, en una superficie de predio de 273 m² (doscientos setenta y tres metros cuadrados).

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

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

En ese sentido, la persona visitada tiene la obligación de contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, que ampare que los niveles y superficies observados al momento de la visita de verificación se encuentren permitidos en el inmueble de mérito, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie. -----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, en términos de las formalidades previstas para tal efecto en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos de los artículos 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 citado 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. -----

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha diez de mayo de dos mil once, y su Plano de Divulgación "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplican las zonificaciones H/2/60 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, sesenta por ciento mínimo de área libre), así como HM/15/20 (Habitacional Mixto, quince niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre), ésta última en virtud de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Revolución tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Rio Chico; como se aprecia en la siguiente imagen: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
/ CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

H
2/60/R
(500)



E
3/30

EA

PROGRAMA DELEGACIONAL DE
DESARROLLO URBANO DE
ÁLVARO OBREGÓN

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE
ORDENACIÓN

SUELO URBANO

H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON CONTENIDO EN PLANTA BAJA
HM	HABITACIONAL MIXTO
HO	HABITACIONAL CON CHOCOS
E	EQUIPAMIENTO
I	INDUSTRIA
EA	ESPACIOS ABIERTOS
AV	ÁREAS VERDES
CB	CENTRO DE SERVICIO
PPDU	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

ESTAS NORMAS NO APLICAN EN ZONIFICACIÓN LA (ESPACIOS ABIERTOS), AV (ÁREAS VERDES), Y PROGRAMAS PARCIALES DEL DESARROLLO URBANO.

VIALIDAD	TRAMO	USO
AV. REVOLUCIÓN	V-E* DE BARRANCA DEL MUERTO AL CUAUHTEMOC-REY RÍO CHICO	HM 15/20/Z APLICA LA NORMA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA PARA LA OPTIMIZACIÓN DEL POTENCIAL URBANO EN VIALIDADES INTER E INTRA DELEGACIONALES.

En ese sentido, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en la zonificación **HM** (Habitacional Mixto), el inmueble visitado tiene permitidos 15 (quince) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble de planta baja y 17 (diecisiete) niveles, es decir 18 (dieciocho) niveles, resulta evidente que **excede en 3 (tres) el número de niveles permitidos** en la zonificación aplicable.

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de área libre permitida, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 273 m² (doscientos setenta y tres metros cuadrados); ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que debe respetar el 20% (veinte por ciento) de área libre, lo que corresponde a 54.6 m² (cincuenta y cuatro punto seis metros cuadrados), siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, no advirtió área libre en el inmueble verificado, incumpliendo en 54.6 m² (cincuenta y cuatro punto seis metros cuadrados), **el porcentaje mínimo de superficie de área libre requerido por la zonificación aplicable.**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/OU/854/2024

Bajo esa tesitura, en relación con la superficie máxima de desplante, derivado del área libre permitida, resulta que debe respetar el 80% (ochenta por ciento) máximo de desplante, siendo esto, 218.4 m² (doscientos dieciocho punto cuatro metros cuadrados) y toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió un desplante en el inmueble de 273 m² (doscientos setenta y tres metros cuadrados), excede por 54.6 m² (cincuenta y cuatro punto seis metros cuadrados), **la superficie máxima de desplante permitida de conformidad con la zonificación aplicable.** -----

Finalmente para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, al respecto la Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)", contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual en la parte que interesa, señala: -----

Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)"-----

"(...) El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.-----

Se calcula con la expresión siguiente: CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio. --

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. -----

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida (...)"-----

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado es de 218.4 m² (doscientos dieciocho punto cuatro metros cuadrados), por lo que se procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$$\text{CUS} = 218.4 \text{ (superficie de desplante)} \times 15 \text{ (número de niveles permitidos)} / 273 \text{ (superficie total del predio)} = 12$$

$$12 \text{ (CUS)} \times 273 \text{ (superficie total del predio)} = 3,276 \text{ (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).}$$

Es decir, que la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de 3,276 m² (tres mil doscientos setenta y seis metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 4,569 m² (cuatro mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados), excediendo por 1,293 m² (mil doscientos noventa y tres metros cuadrados), **la superficie máxima de construcción requeridas por la zonificación aplicable.** -----

En consecuencia, toda vez que la persona visitada no respetó el número máximo de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, contraviene la zonificación aplicable al inmueble visitado prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

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

(...)-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

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, 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.

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada respetar el número máximo de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales 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 afectación al interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que no respetó el número máximo de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en el espacio urbano, al derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen



2024
AÑO DE
Felipe Carrillo
PUERTO
RECONOCIMIENTO DEL PROLEGATARIO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR
DEL PUEBLO

de servicios básicos a la zona en la que se ubica el predio, lesionando la armonía de la comunidad donde se ubica el inmueble de mérito, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble de reciente creación constituido por 2 (dos) sótanos, planta baja y 17 (diecisiete) niveles, en una superficie de 273 m² (doscientos setenta y tres metros cuadrados); se colige que para dichas actividades la persona visitada realiza una inversión importante tanto para la compra de materiales como para el pago de mano de obra, y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a su capacidad de pago.

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por exceder el número de niveles máximos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble visitado; es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/CV/DU/264/2024

practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. -----

III.- Independientemente de las multas impuestas, (por exceder el número de niveles máximos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado) se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en

identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, sin bloquear acceso que afecte el uso habitacional; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 a 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 hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.--

IV.- Así mismo, por no respetar el número de niveles máximos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, se ordena **LA DEMOLICIÓN 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL QUINCEAVO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; 2) DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: DE 20% (VEINTE POR CIENTO) ÁREA LIBRE Y 80% (OCHENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y 3) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA**; el cual deberá ser llevado a cabo por la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -

Cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso podrá ejecutar dicho retiro a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por el retiro y/o demolición, le sean cobrados a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México.

V.- Por exceder el número de niveles máximos permitidos en la zonificación aplicable al inmueble verificado, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento;** lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. **Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:**

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:

(...)

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:

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

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

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

(...)

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

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 conviniera, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

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.

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

(...)

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

(...)

II. Multa;

(...)

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

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

Ley Registral para la Ciudad de México.

(...)

Artículo 90. (...)

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

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

(...)

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

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 a aquél 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 fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

B.- Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado; o en su caso 3) una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; asimismo; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

C. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo **LA DEMOLICIÓN 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL QUINCEAVO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; 2) DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: DE 20% (VEINTE POR CIENTO) ÁREA LIBRE Y 80% (OCHENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y 3) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA;** la cual deberá ser llevada a cabo por la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

Cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México.

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 recibo de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado; o en su caso **3)** se ajuste al número de niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable para el inmueble visitado; de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/364/2024

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**.--

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**.--

QUINTO.- De conformidad con los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, sin bloquear acceso que afecte el uso habitacional.-----

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.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena **LA DEMOLICIÓN 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL QUINCEAVO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; 2) DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: DE 20% (VEINTE POR CIENTO) ÁREA LIBRE Y 80% (OCHENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y 3) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA;** lo que deberá hacer en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

SÉPTIMO.- En términos de lo previsto en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción V, de la presente resolución administrativa y con la finalidad de evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.-----

OCTAVO.- Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículos 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/864/2024

Ciudad de México; lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público.

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

DÉCIMO.- Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.--

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente el presente fallo a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [REDACTED] demarcación [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

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

DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma por duplicado 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. BRENDA TEPOZTLAN ARANDA

REVISÓ
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ

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

18/18

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL