



166



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

En la Ciudad de México, a diecinueve de febrero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Prolongación Moctezuma, Número 90 (noventa), Colonia Cuadrante de San Francisco, Código Postal 04320 (cuatro mil trescientos veinte), Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/303/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veinte de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/107/2020, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año por el servidor público Langurain Gómez Christian, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Del veintidós de enero al cinco de febrero de dos mil veinte, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro de dicho término. -----

3.- En consecuencia, mediante acuerdo de fecha seis de febrero de dos mil veinte, se turnó el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 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 "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacan, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en 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, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

"...1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES EL DE REMODELACIÓN EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES (APLANADOS DE MUROS, COLOCACIÓN DE MUROS, COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA,) 2. NO SE OBSERVAN NIVELES DE EDIFICACIÓN BAJO EL NIVEL DE BANQUETA 3.- LA EDIFICACIÓN CUENTA CON PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 4.- AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS YA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA VACÍO 5.- A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE DOSCIENTOS PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS E) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS LINEALES F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DIEZ PUNTO TREINTA Y OCHO METROS LINEALES G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA..."(SIC).

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó que se trataba de un inmueble constituido por planta baja y tres niveles es decir, 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banquetta en los que se llevan a cabo trabajos de remodelación consistentes en: aplanados y colocación de muros e instalación eléctrica, con las superficies siguientes: total del predio 255.33 m² (doscientos cincuenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), desplante 200.31 m² (doscientos punto treinta y un metros cuadrados), área libre 55 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción a partir del nivel de banquetta 774.36 m² (setecientos setenta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados) y altura 10.38 m (diez punto treinta y ocho metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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; manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

Es de señalar que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el Acta de Visita de Verificación que al requerir al visitado exhibiera la documentación señalada en la Orden de Verificación Administrativa de fecha veinte de enero de dos mil veinte sustancialmente lo siguiente:

"...NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA..." (sic).

II.- Siendo imperante para esta Autoridad precisar que el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación de conformidad con lo señalado en el artículo 29 primer párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

"[...] Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación [...]" (sic).

Dicho término transcurrió del veintidós de enero al cinco de febrero de dos mil veinte, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; por lo que a través del acuerdo de fecha seis de febrero de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos, en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte.

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita observó que se trataba de un inmueble constituido por planta baja y tres niveles es decir, 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banquetta en los que se llevan a cabo trabajos de remodelación consistentes en: aplanados y colocación de muros e instalación eléctrica, con las superficies siguientes: total del predio 255.33 m² (doscientos cincuenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), desplante 200.31 m² (doscientos punto treinta y un metros cuadrados), área libre 55 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción a partir del nivel de banquetta 774.36 m² (setecientos setenta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados) y altura 10.38 m (diez punto treinta y ocho metros lineales); en ese tenor, el visitado contaba con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la citada visita para formular por escrito lo que a su derecho conviniera y exhibiera las documentales que acreditaran el objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, mismo que transcurrió del veintidós de enero al cinco de febrero de dos mil veinte, sin que el visitado ejerciera tal derecho.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

Por lo anterior, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano.

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx", opción Búsqueda numeral 2 (dos) Domicilio con los datos del predio visitado, seleccionando el apartado "Normatividad del Uso del Suelo" del inmueble remitido por los datos del domicilio ingresado, se advierte de la pagina http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCoyoacan&cuentaCatastral=059_331_36&idDenuncia=&ocultar=0&x=99.16786150000001&y=19.342919000000002&z=0.5 que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta, es H/2/40 (Habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) de área libre) y 325 m² (trescientos veinticinco metros cuadrados) de superficie máxima de construcción, tal y como se advierte a continuación:

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	059_331_36	<p>2009 © ciudadmx, seduvi <input checked="" type="checkbox"/> Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número:	MOCTEZUMA 90						
Colonia:	CUADRANTE DE SAN FRANCISCO						
Código Postal:	04320						
Superficie del Predio:	270 m ²						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo	Niveles	Altura	Área Libre	M ² mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	2	-	40	0	MB_CO (Huy Baja 1 viv/200 m ²)	325	1



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

Lo anterior es así, toda vez que a efecto de contar con elementos de prueba suficientes que permitan dilucidar si los niveles y superficies del cuerpo constructivo ubicado en el domicilio objeto del presente procedimiento se encuentran dentro de los parámetros establecidos por la zonificación que le es aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), esta Autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

En ese sentido, toda vez que la información obtenida de la página electrónica (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), cuyo dominio público pertenece a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, proviene de un medio electrónico ubicado en internet el cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, constituyendo en tal razón un hecho notorio por su accesibilidad y notoriedad de su contenido, aunado a que se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citado, el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, amén que al tratarse de una página de internet cuyo dominio se encuentra a cargo de una dependencia de gobierno, se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sostenido en la jurisprudencia siguiente: -----

Novena Época
Núm. de Registro: 174899
Instancia: Pleno Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIII, Junio de 2006
Materia(s): Común
Tesis: P./J. 74/2006
Página: 963

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

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

Mismo que se complementa con las tesis que a continuación se citan: -----

Décima Época
Núm. de Registro: 2004949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

Materia(s): Civil, Común
Tesis: I.3o.C.35 K (10a.)
Página: 1373

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. -----

Registro No. 2017009

Localización: Décima Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Página: 2579 Tesis: I.4º.A.110 A (10ª.) Tesis Aislada Materia(s): Administrativa

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio. Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.-----

Precisado lo anterior, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble de mérito es H/2/40 (Habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) de área libre) y 325 m² (trescientos veinticinco metros cuadrados) de superficie máxima de construcción, en ese sentido, y toda vez que de lo asentado por el personal verificador adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se advierte que el inmueble al momento de la citada visita estaba constituido por cuatro niveles sobre nivel de banqueteta y una superficie de construcción a partir de nivel de banqueteta de 774.36 m² (setecientos setenta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados), es evidente que el inmueble de mérito se encuentra **excedido por 2 (dos) niveles, así como por 449.36 m² (cuatrocientos cuarenta y nueve punto treinta y seis metros cuadrados) de superficie de construcción a partir de nivel de banqueteta de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Programa antes citado.** -----

Ahora bien, respecto a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es imperante para esta Autoridad establecer la superficie total del predio, lo anterior en virtud que el porcentaje que debe ser respetado se determina con base en dicha medida, en ese sentido, es de señalar que el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó que el inmueble de mérito cuenta con una superficie



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

de predio de 255.33 m² (doscientos cincuenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), en ese contexto, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 40% (cuarenta por ciento), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, da como resultado la cantidad de 102.132 m² (ciento dos punto treinta y dos metros cuadrados), sin embargo, del acta de visita de verificación se desprende que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación tenía una superficie de área libre de 55 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados), **con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado no respeta el porcentaje mínimo de área libre requerido en la zonificación aplicable prevista en el Programa antes aludido, por una diferencia de 47.132 m² (cuarenta y siete punto ciento treinta dos metros cuadrados).** -----

Finalmente, el visitado fue omiso en acreditar que los niveles así como las superficies de construcción y de área libre observadas en el inmueble objeto del presente procedimiento por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la citada visita, se encuentran permitidas en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), máxime que como ha quedado citado, la persona visitada no exhibió un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de La Ciudad de México y 158 de su Reglamento, es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales se citan a continuación:-----

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

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:-----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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 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.-----

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.-----

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

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.

Reglamento Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

De lo anterior, 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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación observar y respetar la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación, que amparara los niveles y las superficies de construcción y de área libre observadas en el inmueble visitado, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede hacer la individualización de las sanciones de conformidad con el artículo 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave toda vez que el visitado no acreditó que los niveles así como las superficies de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

construcción y de área libre observadas en el inmueble objeto del presente procedimiento por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la citada visita, se encontraran permitidas en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), aunado a que no exhibió un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, 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, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

II.- Las condiciones económicas del infractor, tomando en consideración lo asentado por el mencionado Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que al momento de la visita observó se trataba de un inmueble constituido por planta baja y tres niveles es decir, 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banqueta en los que se llevan a cabo trabajos de remodelación consistentes en: aplanados y colocación de muros e instalación eléctrica, con las superficies siguientes: total del predio 255.33 m² (doscientos cincuenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), desplante 200.31 m² (doscientos punto treinta y un metros cuadrados), área libre 55 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción a partir del nivel de banqueta 774.36 m² (setecientos setenta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados) y altura 10.38 m (diez punto treinta y ocho metros lineales), aunado a que por la dimensión del inmueble de mérito es necesario una inversión económica considerable para la compra de materiales de construcción, por lo que esta Autoridad advierte que la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación cuenta con capacidad económica que le permite hacer frente a la sanción económica a imponer, toda vez que dicha multa se encontrará dentro del límite máximo que contempla el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las documentales que obran agregadas al expediente en que se actúa, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

contraviniendo lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que es procedente imponer a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (mil quinientas) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el parámetro máximo es de hasta 3,000 (tres mil), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracciones I y V 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

II.- Por exceder la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento de acuerdo a la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que es procedente imponer a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (mil quinientas) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el parámetro máximo es de hasta 3,000 (tres mil), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracciones I y V 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

III.- Por no cumplir con la superficie de área libre requerida para el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación de acuerdo a la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que es procedente imponer a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

resulta la cantidad de \$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (mil quinientas) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el parámetro máximo es de hasta 3,000 (tres mil), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracciones I y V 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

IV.- Independientemente de las sanciones económicas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] 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 el artículo 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el artículo 48 fracción II y V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SE APERCIBE a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación 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 de los artículos 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.-----

V.- Asimismo, se ordena la **DEMOLICIÓN: 1) DE LOS DOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, UBICADO EN** [REDACTED]

[REDACTED] ASÍ COMO 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 325.00 M² (TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS) Y 3) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 102.132 M² (CIENTO DOS PUNTO CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER, la que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 48, 51 fracción I y 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, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

VI.- Aunado a lo anterior, 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, SE ORDENA LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y el artículo 105 Quater 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.

Cuerpos y numerales normativos citados en los puntos anteriores que a la letra dicen:---

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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 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.

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.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

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..."

Reglamento Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total.

VIII. Multas.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 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 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 diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

Ley Registral para la Ciudad de México.

Artículo 90. Cuando el titular del Registro detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.

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

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:

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.

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.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 105 Quater. 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.

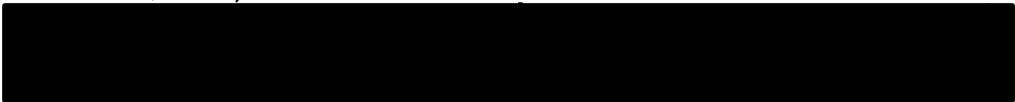


EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

EJECUCIÓN DE LA 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 a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II y III de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
- B) Se hace del conocimiento a Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, este prevalecerá hasta en tanto acredite de manera fehaciente que respeta el número de niveles, superficie de construcción y superficie de área libre permitidas para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto) en relación con los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, o bien, exhiba Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que prevé el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y que ampare el número de niveles y superficies observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación.
- C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA DEMOLICIÓN DE LOS DOS NIVELES EXCEDENTES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL DEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, UBICADO EN



ASÍ COMO 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 325.00 M² (TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS) Y 3) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 102.132 M² (CIENTO DOS PUNTO CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER, la que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa; 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I y 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precisando que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 14, 14 Bis, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 103 de la Ley de Desarrollo Urbano 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, 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que es procedente imponer a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I del de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Por exceder la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento de acuerdo a la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que es procedente imponer a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 750



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

(SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción II del de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Por no cumplir con la superficie de área libre requerida para el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación de acuerdo a la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que es procedente imponer a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una MULTA equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción III del de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- Independientemente de las sanciones económicas, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en [REDACTED] en términos de lo previsto en la fracción IV del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

SÉPTIMO.- SE APERCIBE a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación 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 de los artículos 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.

OCTAVO.- Se ordena la DEMOLICIÓN: 1) DE LOS DOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, UBICADO EN [REDACTED]

[REDACTED] ASÍ COMO 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 325.00 M² (TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS), Y 3) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 102.132 M² (CIENTO DOS PUNTO CIENTO [REDACTED])



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER, la que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I y 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, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, 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, en términos de lo previsto en la fracción V del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

NOVENO.- Aunado a lo anterior, 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, se ordena la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en el Considerando CUARTO fracción VI de la presente resolución administrativa.

DÉCIMO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en

[Redacted address]

en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para la Ciudad de México, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciados en la presente resolución.

DÉCIMO PRIMERO.- Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" 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 03720 (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 sus multas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes citado.

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/107/2020

DÉCIMO TERCERO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

DÉCIMO CUARTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

DÉCIMO QUINTO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

ELABORÓ: ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ
M

REVISÓ: MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ