



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

En la Ciudad de México, a ocho de noviembre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, número cien A (100-A), manzana TF, lote veintitrés (23), colonia San Mateo Tlaltenango, demarcación territorial Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- Mediante oficio SEDUVI/DGAJ/136/2021, recibido en la oficialía de partes de este Instituto el ocho de julio de dos mil veintiuno, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó lo siguiente: “[...] respecto al predio ubicado en “Mz TF Lt. 23, de Av. De los Poetas No. 100, Colonia San Mateo Tlaltenango, alcaldía Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos (...) Se observó que el proyecto aún se encuentra en proceso de construcción y que parte del área libre que se muestra en los planos presentados y registrados ante esta Secretaría se encuentra cubierta por concreto [...], (sic); en virtud de la cual solicitó: “...iniciar procedimiento administrativo de verificación en el predio en cuestión...”, por lo cual remitió diversa documentación para los efectos legales a que haya lugar.-----

2.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa público en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

3.- En fecha quince de julio de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/199/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días quince, dieciséis y diecinueve de julio de dos mil veintiuno para la emisión y ejecución de la misma, la cual fue realizada el día dieciséis de julio de los corrientes, por la servidora pública María Teresa Ramírez Ávila, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

4.- El día cuatro de agosto de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince de septiembre del mismo año, por [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

el cual se le previno a efecto de que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia.-----

5.- El treinta de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], en representación del ciudadano [REDACTED] a través del cual atendió la prevención señalada en el punto inmediato anterior, mismo al que le recayó acuerdo de fecha cinco de octubre del mismo año, mediante el cual se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención antes citada, teniéndose por acreditada la personalidad con la que se ostenta, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los referidos en su escrito de observaciones y se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

6.- Con fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada por el ciudadano [REDACTED] [REDACTED], apoderado legal del ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció interés como propietario del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 incurridos las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el cuatro de mayo de dos mil doce, al Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano el veintiséis de junio de dos mil siete, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:

NO EXHIBIÓ DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENA Y LEALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SEÑALADO, CERCORANDOME DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL, Y ASÍ POR CORROBORARLO CON EL VISITADO EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y QUIEN NOS BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA BRINDÁNDONOS EL ACCESO OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN PREDIO DELIMITADO POR MALLA CICLÓNICA OBSERVANDO UNA EDIFICACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO DE CUATRO NIVELES AL MOMENTO SE OBSERVAN TRES NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA Y UNO SOBRE NIVEL DE BANQUETA EN DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE CIMBRADO EN ESTE ÚLTIMO NIVEL Y TRABAJOS EN LA LOSA COMO COLOCACION DE BOVEDILLAS DE POLIESTIRENO, SE OBSERVAN TRABAJOS COMO DE ARMADO Y HABILITADO DE ACERO, EN LA FACHADA DE LA EDIFICACIÓN SUR SE OBSERVA UNA ÁREA DE CONCRETO ARMADO FUNJENDO COMO TERRAZA SOSTENIDA POR ESTRUCTURA METÁLICA, SE OBSERVAN TRABAJADORES Y MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE UN NIVEL. 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA UNA VIVIENDA LA CUAL SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO SE PUEDE DETERMINAR LA OBRA ESTA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1243 M2 B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 706 M2 Y PREPARAN CIMBRA EN UNA ÁREA DE 390 M2 Y UNA LOSA TIPO TERRAZA HACIA EL SUR DEL CUERPO PRINCIPAL DE 322 M2 C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 455 M2 D) SUPERFICIE DE ÁREA PERMEABLE 455 M2 E) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA PREPARAN 390 M2 PARA COLADO DE LOSA H) EL NÚMERO DE SOTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO SE OBSERVA TRES NIVELES EDIFICADOS BAJO NIVEL DE BANQUETA Y POR LA TIPOLOGIA DEL PROYECTO ES AREA DE LA VIVIENDA COMO ESTANCIAS Y ZONA DE ALBERCA Y AL EXTREMO SUR DEL TERRENO LA CUAL SE HA MENCIONADO COMO LOSA DE TERRAZA BAJO ESTA SE OBSERVA UNA ESTRUCTURA METÁLICA QUE LA SOPORTA SIN QUE TENGA UN USO AL MOMENTO LA CUAL EN SU PARTE EXTREMA SUR TIENE UNA ALTURA DE 11.6 METROS I) SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA LAS PLANTAS SON DE 3.50 M3TROS DE ALTURA J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 706 M2 EN EL CUERPO PRINCIPAL Y 322 DE LA CITADA TERRAZA K) SUPERFICIE DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO AUN NO ES POSIBLE DETERMINAR POR EL AVANCE DE LA OBRA L) RESTRICCIONES HACIA LAS COLINDANCIAS DEL PREDIO SON DIVERSAS DESDE 2.5 M EN SUS LATERALES HASTA NO HABER AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN EN EL PERÍMETRO COMO ES EL CASO EN LA COLINDANCIA PONIENTE 5. NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO 6. SE ENCUENTRA DENTRO LA CERRADA AL FONDO DE BOSQUE ESCONDIDO 7. LAS DIMENSIONES DEL FRENTE SON DE 10.9 HACIA LA CALLE QUE DA FRENTE 8. SEÑALE SI EL ÁREA LIBRE ESTA CUBIERTA POR CONCRETO EN LA PARTE SUR ESTA LA CITADA TERRAZA CUBIERTA POR CONCRETO POR LA LOSA Y UNA PARTE AL DESCUBIERTO. EN CUANTO A LOS PUNTOS A, B Y C NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó una obra en proceso de construcción constituida por cuatro niveles, tres bajo nivel de banqueta y uno sobre nivel de banqueta.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

en donde se realiza cimbrado y trabajos en la losa como colocación de bovedillas de poliestireno, así como armado y habilitado de acero; en la fachada de la edificación sur se advierte un área de concreto armado fungiendo como terraza sostenida por estructura metálica, encontrándose trabajadores y material de construcción, con las mediciones siguientes: superficie total del predio es de mil doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (1,243.00 m<sup>2</sup>), superficie de área libre de cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (455.00 m<sup>2</sup>), superficie de desplante es de setecientos ochenta y ocho metros cuadrados (788.00 m<sup>2</sup>) y superficie construida a partir del nivel de banquetta se preparan trescientos noventa metros cuadrados (390.00 m<sup>2</sup>) para colado de losa, superficies que determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, que no fue exhibida documentación alguna. -----

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

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

II. Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones mediante el cual la persona visitada, medularmente señaló lo siguiente: -----

*"...En relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, quiero hacer petición de realizar una observación sobre hechos / objetos / lugares y circunstancias, referente al punto 5 de las mediciones en el inciso H de los 3 niveles de sótanos que se observa por debajo a partir de nivel de banquetta, 2 niveles son para fines y función de servicios de la vivienda en construcción, incluyendo esta zona de alberca que describen en el acta de visita de verificación, la cual esta misma tiene función de sistema pluvial y cuarto de máquinas y bodegas..." (sic).*-----

Al respecto, toda vez que dichas manifestaciones están intrínsecamente relacionadas con el objeto y alcance de la visita de verificación que nos ocupa, estas serán analizadas en párrafos posteriores. -----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada por el ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, no obstante, dicha autorizada no formuló alegatos.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021**

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

1. Copia simple de la constancia de alineamiento y/o número oficial, con número de folio 01/01-05/DGU/CANO/2021, de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental que es valorada como indicio por la complejidad de su confección, de la que se desprende que al inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, colonia San Mateo Tlaltenango, demarcación territorial Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, le fue asignado el número oficial cien (100), así como restricciones y afectación al mismo.-----
2. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 64361-151HESO18, con fecha de expedición quince de noviembre de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental que es valorada como indicio por la complejidad de su confección, de cuyo contenido se advierte que de conformidad con el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el libro V de polígonos de actuación, volumen uno (1), acta treinta y siete (37), el veintiséis de junio de dos mil siete, al inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, número cien (100), colonia Cumbres Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, en específico a la manzana TF, lote veintitrés (23), le corresponde el uso Habitacional Unifamiliar, 3 (tres) niveles máximos de construcción, cincuenta y cinco por ciento (55%) mínimo de área libre y dos (2) viviendas.-----
3. Copia simple del oficio SEDUVI/DGAU/14743/2014, de fecha catorce de julio de dos mil catorce, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental que es valorada como indicio por la complejidad de su confección, de cuyo contenido se advierte la aprobación de la modificación al dictamen de estudio de impacto urbano oficio N° DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha treinta de mayo de dos mil cinco, para la construcción del proyecto denominado "Proyecto Maestro para el desarrollo habitacional Cumbres De Santa Fe", integrado por tres zonas, en donde la primera zona se constituirá bajo régimen de propiedad en condominio, la segunda zona se constituirá bajo régimen de propiedad en condominio en su momento y la tercera zona quedara fuera de esta constitución, en los predios ubicados en la zona denominada "Hueyatla" (hoy Avenida de los Poetas número cien (100) al sur de Santa Fe, en el poniente de la Ciudad de México; un setenta por ciento (70%) se encuentra ubicado en la entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos y el treinta por ciento (30%) restante en la entonces Delegación Álvaro Obregón, en donde se localiza la manzana TF, lote veintitrés (23), con superficie de mil doscientos noventa y tres metros cuadrados (1,293.00 m<sup>2</sup>), quedando finalmente con un número de vivienda de dos (2), área libre de cincuenta y cinco



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021**

por ciento (55%), equivalente a setecientos once punto quince metros cuadrados (711.15 m<sup>2</sup>), tres (3) niveles y una intensidad constructiva de mil novecientos treinta y nueve punto cincuenta metros cuadrados (1,939.59 m<sup>2</sup>).-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. -----

Respecto de la constancia de alineamiento y/o número oficial, con número de folio 01/01-05/DGU/CANO/2021, de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, es importante manifestar que, ésta no resulta idónea para el efecto de determinar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento, toda vez que por sí misma, solo hace constar la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, asignando un sólo número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública y las características del mismo.-----

Ahora bien, de las constancias que integran el presente procedimiento se advierte original del oficio SEDUVI/DGAJ/136/2021, recibido en la oficialía de partes de este Instituto el ocho de julio de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual remite:-----

- Copia certificada por el Director General de Política Urbanística en esa Secretaría, del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", número 02-C/01-05/004MzTFLt23/19/DGU, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), con fecha de recepción veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, el cual contiene la aprobación de la Modificación al Estudio de Impacto Urbano oficio DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha treinta de mayo de dos mil cinco para la construcción del proyecto denominado "Proyecto Maestro para el desarrollo habitacional Cumbres De Santa Fe", señalando que por lo que respecta al inmueble del presente procedimiento, que este cuenta con una superficie de mil doscientos noventa y tres metros cuadrados (1,293.00 m<sup>2</sup>), dos (2) viviendas, cincuenta y cinco por ciento (55%) de área libre, equivalente a setecientos once punto quince metros cuadrados (711.15 m<sup>2</sup>), tres (3) niveles y una intensidad constructiva de mil novecientos treinta y nueve punto cincuenta metros cuadrados (1,939.59 m<sup>2</sup>).-----

En ese sentido, esta autoridad determina adminicular el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 64361-151HESO18, con la copia certificada de la Manifestación de Construcción tipo "C", número 02-C/01-05/004MzTFLt23/19/DGU, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), con fecha de recepción veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, el cual hace referencia al dictamen de estudio de impacto urbano oficio N° DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha treinta de mayo de dos mil cinco, así como a la aprobación de la modificación al dictamen de estudio de impacto urbano oficio N° DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha treinta de mayo de dos mil cinco, para la construcción del proyecto denominado "Proyecto Maestro para el desarrollo habitacional Cumbres de Santa Fe", en razón de lo anterior y toda vez que dicho Certificado señala el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, el cual



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

fue inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el libro V de polígonos de actuación, volumen uno (1), acta treinta y siete (37), el veintiséis de junio de dos mil siete, para el inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, número cien (100), colonia Cumbres Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, el cual contempla la manzana TF, lote veintitrés (23), se determina tomar en cuenta el Certificado de cuenta a efectos de emitir la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 64361-151HESO18, con fecha de expedición quince de noviembre de dos mil dieciocho, se advierte que de conformidad con el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el libro V de polígonos de actuación, volumen uno (1), acta treinta y siete (37), el veintiséis de junio de dos mil siete, al inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, número cien (100), colonia Cumbres Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, en específico a la manzana TF, lote veintitrés (23), le corresponde el uso **Habitacional Unifamiliar, 3 (tres) niveles máximos de construcción, cincuenta y cinco por ciento (55%) mínimo de área libre y dos (2) viviendas.**-----

Por lo que hace al número de viviendas, niveles, así como a la superficie máxima de construcción, toda vez que al momento de la visita de verificación administrativa la persona especializada en funciones de verificación señaló que el inmueble verificado se encontraba en proceso de construcción, advirtiendo que la superficie construida a partir del nivel de banquetta se encontraba, entre otras, en preparación de trescientos noventa metros cuadrados (390.00 m<sup>2</sup>) para colado de losa, debido al avance de la obra esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de los instrumentos de planeación aplicables, respecto de estos rubros, razón por la cual esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento respecto.-----

No obstante, se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble objeto del presente procedimiento, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en los lineamientos establecidos en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, es de señalar que el porcentaje mínimo de área libre que debe respetar es del cincuenta y cinco por ciento (55%) y en consecuencia tiene permitido un desplante del cuarenta y cinco por ciento (45%). -----

Siendo importante señalar que si bien el oficio SEDUVI/DGAU/14743/2014, de fecha catorce de julio de dos mil catorce, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), de cuyo contenido se advierte la aprobación de la modificación al dictamen de estudio de impacto urbano oficio N° DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha treinta de mayo de dos mil cinco, para la construcción del proyecto denominado "Proyecto Maestro para el desarrollo habitacional Cumbres De Santa Fe", establece una superficie total del predio de mil doscientos noventa y tres metros cuadrados (1,293.00 m<sup>2</sup>), también lo es que dicha



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

superficie es proporcionada por el promovente de la misma con base en el proyecto declarado en su solicitud de trámite, por lo que tomando en consideración, que tal información puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones o subdivisiones, se tomará en cuenta la superficie asentada por la persona especializada en funciones de verificación, quien como ha sido manifestado con antelación, se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones.

En esta tesitura, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es decir, la superficie de mil doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (1,243.00 m²), en razón a los porcentajes antes referidos, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener seiscientos ochenta y tres punto sesenta y cinco metros cuadrados (683.65 m²) de superficie mínima de área libre y quinientos cincuenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados (559.35 m²) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (455.00 m²) de área libre y setecientos ochenta y ocho metros cuadrados (788.00 m²) de desplante, se concluye que éste incumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en los lineamientos establecidos en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla aplicables.

De lo anterior, resulta evidente que la persona visitada contraviene en consecuencia, lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, 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 (vigente al momento de la visita de verificación).

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 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.

Ello es así, 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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021**

aplicables, por lo tanto al llevar a cabo intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento, era ineludible la obligación de la persona visitada de observar las disposiciones específicas aplicables al inmueble visitado de conformidad con los instrumentos de planeación de desarrollo urbano y los parámetros determinados respecto del área libre y desplante requeridas en los lineamientos establecidos en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** -----

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al no respetar las superficies de área libre y desplante requeridas en los lineamientos establecidos en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, de conformidad con los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.--

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación y lo señalado en el Considerando Tercero de la presente resolución, consistente en que la edificación advertida al interior del inmueble visitado se encuentra constituida por cuatro niveles, tres bajo nivel de banqueta y uno sobre nivel de banqueta en donde se realiza cimbrado y trabajos en la losa como colocación de bovedillas de poliestireno, así como armado y habilitado de acero; en la fachada de la edificación sur se advierte un área de concreto armado funcionando como terraza sostenida por estructura metálica, encontrándose trabajadores y material de construcción, con una superficie construida a partir del nivel de banqueta se preparan trescientos noventa metros cuadrados (390.00 m<sup>2</sup>) para colado de losa, cuyas dimensiones y características de la obra requieren una alta inversión económica para la compra de materiales y el pago de mano de obra, asimismo de la Manifestación de Construcción tipo "C", número 02-C/01-05/004MzTFLt23/19/DGU, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), con fecha de recepción veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, se advierte que el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, pagó un total de cuatrocientos ochenta y tres mil quinientos siete pesos moneda nacional (\$483,507.00 M.N.), por el importe de los pagos previstos en el Código Fiscal de la Ciudad de México, aunado a que del instrumento notarial número sesenta y cinco mil doscientos treinta y nueve (65,239) de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, expedida por el Notario Público número ciento ochenta y uno (181), del entonces Distrito Federal, se desprende el contrato de compraventa del inmueble visitado, celebrado por el ciudadano [REDACTED] z, como vendedor y el ciudadano J. [REDACTED], como comprador.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

en cuya clausula segunda se advierte que adquirió para sí, el inmueble materia del presente procedimiento, por un precio de **diecinueve millones trescientos cuatro mil pesos moneda nacional (\$19,304,000.00 M.N.)**, por lo tanto, esta autoridad determina que la persona visitada NO es una infractora económicamente débil y la multa que se impondrá no resultará desproporcional a su capacidad de pago.-----

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**CUARTO.-** Una vez valoradas y analizadas las constancias y documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

**SANCIONES**

I.- Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas por los lineamientos establecidos en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el libro V de polígonos de actuación, volumen uno (1), acta treinta y siete (37), el veintiséis de junio de dos mil siete, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (mil cuatrocientas noventa y nueve) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$134,340.38.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL, TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 38/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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 ocho de enero de dos mil veintiuno.-----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, número cien A (100-A), manzana TF, lote veintitrés (23), colonia San Mateo Tlaltenango, demarcación territorial Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, lo anterior con fundamento en 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** al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, y/o interpósita persona, 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

del citado Reglamento. -----

III.- Así mismo, se ordena la **DEMOLICIÓN DE:** 1) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS, HASTA AJUSTARSE A: LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ESTO ES, SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (**683.65 M<sup>2</sup>**) y 3) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (**559.35 M<sup>2</sup>**), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN AVENIDA DE LOS POETAS, NÚMERO CIEN A (100-A), MANZANA TF, LOTE VEINTITRÉS (23), COLONIA SAN MATEO TLALTENANGO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN Y CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO. -----

Demolición que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48, del Reglamento de Verificación Administrativa; 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, 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.-----

Para 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:**-----

- III. Clausura parcial o total de obra; -----
- IV. Demolición o retiro parcial o total; -----
- VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;...-----

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

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

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

- III. Clausura parcial o total de la obra. -----
- IV. Demolición o retiro parcial o total; -----
- VIII. Multas.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

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

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021**

**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, y (...) -----

**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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.-----

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

A. Se hace del conocimiento del ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

B. Se hace del conocimiento del ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el recibo de pago de la multa impuesta, y **2)** acredite que respeta las superficies de área libre y desplante permitidas por el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el libro V de polígonos de actuación, volumen uno (1), acta treinta y siete (37), el veintiséis de junio de dos mil siete; o bien, **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

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

C. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DE: 1) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS, HASTA AJUSTARSE A: LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ESTO ES, SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (683.65 M<sup>2</sup>) y 3) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (559.35 M<sup>2</sup>), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN AVENIDA DE LOS POETAS, NÚMERO CIEN A (100-A), MANZANA TF, LOTE VEINTITRÉS (23), COLONIA SAN MATEO TLALTENANGO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN Y CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, lo anterior, a efecto de que se respete el número de niveles permitidos, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, fracción IV, 18 y 19, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----**

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

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

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

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

**RESUELVE**-----

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

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

**TERCERO.-** Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas por los lineamientos establecidos en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla, en términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción I, es procedente imponer al ciudadano **[REDACTED]**, propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (mil cuatrocientas noventa y nueve) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$134,340.38.00 (CIENTO TREINTA Y**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

CUATRO MIL, TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 38/100 M.N.).-----

**CUARTO.-** Independientemente de la multa impuesta, por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas, en términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción II, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en Avenida de los Poetas, número cien A (100-A), manzana TF, lote veintitrés (23), colonia San Mateo Tlaltenango, demarcación territorial Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Se **APERCIBE** al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, y/o interpósita persona, 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.-----

**SEXTO.-** Asimismo, en términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción III, se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS, HASTA AJUSTARSE A: LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ESTO ES, SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (683.65 M<sup>2</sup>) y 3) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (559.35 M<sup>2</sup>), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN AVENIDA DE LOS POETAS, NÚMERO CIEN A (100-A), MANZANA TF, LOTE VEINTITRÉS (23), COLONIA SAN MATEO TLALTENANGO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN Y CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución.-----**

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

**OCTAVO.-** Se hace del conocimiento del ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, 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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2021

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. -----

NOVENO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED], o a los ciudadanos, [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

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

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma al calce por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

ELABORÓ  
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ  
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

SUPERVISÓ  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO