



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

En la Ciudad de México, a cuatro de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Vereda, número cinco A (5-A), colonia Narciso Mendoza (súper manzana cuatro), demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos noventa (14390), Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha once de marzo de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/700/2020, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha doce de marzo de dos mil veinte, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo para la implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada la persona especializada en funciones de verificación, en la citada data.-----

3.- 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 publicó 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. -----

4. Con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día trece de marzo de dos mil veinte al veinte de septiembre de dos mil veintiuno; 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 del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa 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 Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

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 incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día trece de agosto de dos mil diez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, 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, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a 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:

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SIENDO ESTÉ EL

UBICADO EN CALLE VEREDA NÚMERO 5-A COLONIA NARCISO MR(SUPER MANZANA 4), ALCALDÍA TLALPAN EN CIUDAD DE MEXICO, MISMO QUE COINCIDE CON NOMENCLATURA Y PLACAS OFICIALES, DÁNDOLO POR CIERTO EL C. VISITADO QUIEN NO SE IDENTIFICA Y NO PROPORCIONA SU NOMBRE, QUIEN ME ATIENDE DESDE EL INTERIOR EN SU CARACTER DE OCUPANTE CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ENTREGANDO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASI COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, AL RESPECTO OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE TAPIALES DE MADERA, NUMERO OFICIAL VISIBLE, EN SU INTERIOR SE OBSERVA CONTRUCCION NUEVA EN PROCESO EN OBRA NEGRA, TODAVÍA OBSERVÁNDOSE PUESTA LA CIMBRA EN SEGUNDO Y TERCER NIVEL; EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFESTO Y HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO (OBRA NEGRA). 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES NIVELES. 3.- NO SE OBSERVA NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA. 4.- NO SE OBSERVA VIVIENDAS AL MOMENTO; 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 140 M2(CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350 M2). C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO SE OBSERVA; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS (140 M2). E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO CUATRO METROS (8.4 M). F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350M2). G) NO CUENTA CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA; H) NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA I) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350 M2); J) NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 6.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ESQUINA CALZADA ACOXPA A UNA DISTANCIA DE 3 METROS; 7. LAS DIMENSIONES DE LOS FRENTES DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD DE CALZADA ACOXPA ES DE DIEZ METROS Y SOBRE CALLE VEREDA ES DE CATORCE METROS. EN CUANTO A LOS INCISOS A Y B NO EXHIBEN NINGUN DOCUMENTO.

De lo antes citado, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una construcción en proceso de obra negra constituida de planta baja y dos niveles superiores, esto es tres niveles, sin observar niveles bajo nivel banqueta y área libre, lo anterior en las superficies siguientes: predio 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), construcción 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), desplante 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel banqueta 8.4 m (ocho punto cuatro metros lineales), superficie construida a partir de nivel banqueta 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), las cuales se determinaron empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no 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, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones se presumen ciertas salvo prueba en contrario: -----

| | | | | |
|--------------------|---|--------------|----------------------|------------|
| 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.- Es oportuno indicar que la documental idónea para determinar si el inmueble materia del presente procedimiento cumple con el objeto de la orden de visita de verificación, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

al momento de la visita de verificación administrativa), toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como lo establecido en el artículo 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

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

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación). -----

Artículo 21. -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

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. -----

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

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

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020



Una vez señalado lo anterior, resulta oportuno evocar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, observó un inmueble con aprovechamiento de construcción en proceso (obra negra), desarrollado en tres (3) niveles, sin apreciarse niveles bajo nivel banquetta existentes. Y que con relación a las mediciones obtenidas, se tiene lo siguiente: -----

| | |
|---|---|
| Superficie total del predio | Ciento cuarenta metros cuadrados (140 m ²) |
| Superficie de construcción | Trecientos cincuenta metros cuadrados (350 m ²) |
| Superficie de desplante | Ciento cuarenta metros cuadrados (140 m ²) |
| Superficie de área libre | No tiene |
| Altura a partir del nivel medio de banquetta | Ocho punto cuatro metros cuadrados (8.4 m ²) |
| Densidad del inmueble | No se observan viviendas |

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número máximo de niveles permitidos es de dos (2), no obstante, al momento de la visita se advirtieron tres (3) niveles construidos, por lo que se hace evidente que el inmueble visitado excede por un (1) nivel máximo permitido de conformidad a la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, con relación a las viviendas permitidas, es de precisarse que la persona especializada en funciones de verificación no observó viviendas, por lo que esta autoridad no se pronunciara al respecto.-----

Por otra parte, respecto a la superficie de área libre mínima a respetar en el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable es del cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre y considerando que el personal especializado señaló que la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

superficie total del predio observada es de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²), por ende, en el inmueble visitado debió respetarse como superficie de área libre mínima cincuenta y seis metros cuadrados (56 m²), circunstancia que no aconteció, toda vez que como se desprende del acta de visita el inmueble visitado no contaba con superficie de área libre, en consecuencia, también excede la superficie de desplante permitida. -----

Finalmente, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer que la Norma General de Ordenación número 1 previamente citada, respecto al *coeficiente de utilización del suelo (CUS)*, señala que se establece para obtener la superficie máxima de construcción y se calcula con la expresión siguiente: $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$, es decir $CUS = (140 \times 2) / 350 = 0.8$. La *superficie máxima de construcción* es el resultado de multiplicar el CUS por la *superficie total del predio*, $\text{superficie máxima de construcción} = 0.8 \times 140 = 112$, concluyéndose que la *superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado es de 112 m²*, quedando evidenciado que inmueble visitado excede la superficie máxima de construcción toda vez que al momento de la visita se observó una superficie de construcción de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²). -----

Atento a lo anterior y toda vez que la persona visitada no acreditó contar con el Certificado de Zonificación vigente, aunado al hecho de que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable al no respetar los niveles y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos por la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, contraviene en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia se citan a continuación : -----

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 que (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

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

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

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

De los artículos antes citados se colige la obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, a 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 visitada de acreditar contar con el Certificado de Zonificación vigente, así como de respetar el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación), razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la individualización de la sanción, de conformidad con los artículos 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 del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, misma que se encuentra debidamente señalada en el Considerando Tercero de la presente resolución, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no contar con certificado de zonificación vigente, así como, no respetar los niveles y superficies permitidas por la zonificación aplicable, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, fue realizada de manera dolosa, en virtud de que excede el máximo potencial permitido al inmueble materia del presente procedimiento; por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo así su interés privado al interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que éste 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien observó una construcción en proceso de obra negra constituida de tres niveles, con una superficie de construcción de 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), cuyas dimensiones y características representan una inversión económica significativa, aunado a que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales a la capacidad de pago de la persona causante.

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, 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 la sanción.



22

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$86.88 (ochenta y seis pesos 88/100 M.N, resulta la cantidad de **VEINTESEIS MIL SESENTA Y CUATRO PESOS (\$26,064.00 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 diez de enero de dos mil veinte. -----

II.- Por no respetar los niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$43,440.00 M.N.)**, 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, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinte. -----

III. Por no respetar el porcentaje mínimo de área libre y la superficie de desplante requeridos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, en relación con lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, primer párrafo, 43, 47, 48, 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$43,440.00 M.N.)**, 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinte. -----

IV.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, en relación con lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, primer párrafo, 43, 47, 48, 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$43,440.00 M.N.)**, 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, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinte. -----

V.- Independientemente de la sanción económica, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble Vereda, número cinco A (5-A), colonia Narciso Mendoza (súper manzana cuatro), demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos noventa (14390), 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** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja surtir sus efectos jurídicos y se constituye en sanción consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura.-----

VI.- Así mismo, se ordena la **DEMOLICIÓN** de lo siguiente: **1) UN (1) NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, AQUEL QUE SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (238 M²) DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LOS CIENTO DOCE METROS CUADRADOS (112 M²) DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 3) LAS**

10/18



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL 40% MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO, ES DECIR, QUE CUENTE CON UN ÁREA LIBRE DE CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56 M²).

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; 11, primer párrafo, 43, 48, 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.

VII.- 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, así como evitar que se realicen translaciones de dominio, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, así como las translaciones de dominio, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

Artículo 14.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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:



24

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

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

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

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

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio: _____

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; _____

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...) _____

Artículo 105 Quater. En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias: _____

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: _____

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

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

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

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. _____

VI. Aquellas causas que presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral. _____

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

También procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determinen: _____

b) El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad; _____

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

II. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad; -----

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 veinte 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 \$86.88 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$31,693.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2020. -----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto 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 a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo del pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II, III, y IV, de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

B) Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite que el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; 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 Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

C) Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que una vez



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiban los recibos de pago de las multas impuestas; 2) acredite que el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; 3, apartado B, fracción III numeral 1, y 17, apartado C, sección primera, fracciones I, IV y V, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa, todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento.

- D) Así mismo, en su caso deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** DE: 1) UN (1) NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, AQUEL QUE SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (238 M²) DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LOS CIENTO DOCE METROS CUADRADOS (112 M²) DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 3) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL 40% MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO, ES DECIR, QUE CUENTE CON UN ÁREA LIBRE DE CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56 M²). EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN VEREDA, NÚMERO CINCO A (5-A), COLONIA NARCISO MENDOZA (SÚPER MANZANA CUATRO), DEMARCACIÓN TERRITORIAL TLALPAN, CÓDIGO POSTAL CATORCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA (14390), CIUDAD DE MÉXICO, lo anterior, a efecto de que se respeten el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, 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 43, 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 a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

-----**R E S U E L V E**-----

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente que permita lo observado al momento de la visita de verificación que nos ocupa, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$86.88 (ochenta y seis pesos 88/100 M.N, resulta la cantidad de **VEINTESEIS MIL SESENTA Y CUATRO PESOS (\$26,064.00 M.N.)**, de conformidad con la fracción I, del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por no respetar los niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$43,440.00 M.N.)**, de conformidad con la fracción II, del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Por no respetar los porcentajes mínimo de área libre y de desplante requeridos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$43,440.00 M.N.)**, de conformidad con la fracción III, del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

SEXTO.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan (vigente al momento de la visita), se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$43,440.00 M.N.)**, de conformidad con la fracción IV del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

SÉPTIMO.- Independientemente de las sanciones económicas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Vereda, número cinco A (5-A), colonia 



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

Narciso Mendoza (súper manzana cuatro), demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos noventa (14390), Ciudad de México, de conformidad con la fracción V, del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

OCTAVO.- Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

NOVENO.- En virtud de lo anterior y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES deja de surtir sus efectos y se constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura. -----

DÉCIMO.- Se ordena la **DEMOLICIÓN** respecto a: **1) UN (1) NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, AQUEL QUE SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (238 M²) DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LOS CIENTO DOCE METROS CUADRADOS (112 M²) DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 3) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL 40% MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO, ES DECIR, QUE CUENTE CON UN ÁREA LIBRE DE CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56 M²).** EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN VEREDA, NÚMERO CINCO A (5-A), COLONIA NARCISO MENDOZA (SÚPER MANZANA CUATRO), DEMARCACIÓN TERRITORIAL TLALPAN, CÓDIGO POSTAL CATORCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA (14390), 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, en términos de lo previsto en la fracción VI del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen translaciones de dominio, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en Vereda, número cinco A (5-A), colonia Narciso Mendoza (súper manzana cuatro), demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos noventa (14390), Ciudad de México, en términos de lo previsto en la fracción VII, del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que gire con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, 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 enunciadas en la presente resolución.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/700/2020

DÉCIMO TERCERO.- Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto 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, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original los recibos de pago de sus multas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

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

DÉCIMO QUINTO.- Notifíquese personalmente a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [REDACTED]-----

DÉCIMO SEXTO.- 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 SÉPTIMO.- 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. EDUARDO VILLEGAS HERNANDEZ

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO