



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cerro Acasulco número 46 (cuarenta y seis), Colonia Oxtopolco Universidad, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04310 (cuatro mil trescientos diez), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

----- RESULTANDOS -----

- 1.- En fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/667/2019, misma que fue ejecutada el día veintitrés del mismo mes y año, por la servidora pública Carla Montserrat de la Mora Núñez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- Con fecha seis de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como arrendatario del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve, por el que se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 3.- Con fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], en virtud de lo cual no fueron formulados alegatos, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----
- 4.- Mediante Oficio número INVEACDMX/CSP/3056/2019, de fecha de recepción en la oficialía de partes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, para efectos de mejor proveer y contar con elementos suficientes para la correcta calificación del presente procedimiento se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Dependencia antes citada, la validación o corroboración de la información contenida en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, expedida para el inmueble ubicado en calle Cerro Acasulco número 46 (cuarenta y seis), Colonia Oxtopolco Universidad, Delegación Coyoacán, del que se desprenden Derechos Adquiridos para el uso de suelo para JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA – CURSO DE VERANO. -----
- 5.- En fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto el oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/05943/2019 de fecha seis del mismo mes y año, signado por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual informó que esa unidad administrativa estaba llevando a cabo la búsqueda en el archivo de esa Dependencia, respecto de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, por lo que en breve lapso se daría satisfacción a las solicitud realizada y en su caso remitido el soporte correspondiente. -----
- 6.- El día cinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/0213/2020, de fecha seis de enero de dos mil veinte, signado por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría [REDACTED]



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual informó que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Dirección, se localizó: la **"Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 019728, para el predio ubicado en calle Cerro Acasulco número 46, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, en donde se desprenden derechos adquiridos para "JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA, en una superficie a ocupar por el uso de 641.00 m²" (sic).** -----

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

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 5 fracción II inciso f), 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS fracciones I, II y IV, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los



siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
CONSTITUIDA EN CALLE CERRO ACASULCO, NÚMERO 46, COLONIA OXTOPULCO UNIVERSIDAD ALCALDÍA COYOACAN, COINCIDIENDO CON LO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CORROBORO EL DOMICILIO COMO CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR DICHO DEL VISITADO, SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN EN FACHADA [REDACTED] Y EL NUMERO 46 VISIBLE, CUENTA CON TRES ACCESOS DE LOS CUALES UNO ESTA MARCADO CON EL NUMERO 42 PREDIO CONTIGUO Y CONECTADO CON EL PREDIO DE MÉRITO, ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI DILIGENCIA, SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE POR LO QUE SOY TENDIDA POR LA PERSONA ENCARGADA DEL INMUEBLE, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y ADVIERTO SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN LA PARTE FRONTAL DEL PREDIO Y DE PLANTA Y UN NIVEL EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO, RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- USO INDICADO DOCUMENTO ES DE KINDER Y PRIMARIA; Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE PLANTEL EDUCATIVO NIVELES PREESCOLAR Y PRIMARIA 2.- ACTIVIDAD OBSERVADA ES DE ESCUELA NIVEL PRIMARIA EN TRES NIVELES Y NIVEL PREESCOLAR EN DOS NIVELES, CUENTAN CON ÁREAS COMPARTIDAS ENTRE LA PRIMARIA Y EL KINDER COMO SON LAS ÁREAS LIBRES Y SANITARIOS 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE CONSTRUIDA SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE ÁREA LIBRE DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS D) DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS E) CUENTA CON UNA SUPERFICIE AL EXTERIOR DEL INMUEBLE COMO USO DE ESTACIONAMIENTO QUE INDICA CON UNA PLACA ES DE USO EXCLUSIVO DE PROFESORADO DEL [REDACTED] NO SE ENCUENTRA DELIMITADO POR LO QUE NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE OCUPADA. PUNTO A SE DESCRIBE EN APARTADO DE DOCUMENTOS, INCISO IV NO SE EXHIBE AL MOMENTO..

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó un inmueble con tres accesos, uno marcado con el número 46 (cuarenta y seis), y otro marcado con el número 42 (cuarenta y dos) siendo un predio contiguo y conectado con el predio de mérito, en la fachada observó la denominación [REDACTED], constituido por planta baja y dos niveles en la parte frontal y planta baja y un nivel en la parte posterior del predio, con uso de kinder en dos niveles y primaria en tres niveles, en cuanto al objeto y alcance de la orden de visita de verificación se hizo constar que al interior del inmueble, se desarrollaba el aprovechamiento de plantel educativo, niveles preescolar y primaria, lo anterior en las superficies siguientes: total de predio 630.00 m² (seiscientos treinta metros cuadrados), construida 743.00 m² (setecientos cuarenta y tres metros cuadrados) área libre 246.00 m² (doscientos cuarenta y seis metros cuadrados), destinada para el uso y aprovechamiento observado al interior 989.00 m² (novecientos ochenta y nueve metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio judicial:

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 353	185 de
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



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

actúa y a dar certeza jurídica.

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR DIRECCIÓN GENERAL DE REORDENAMIENTO

URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA., TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE JUNIO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, CON VIGENCIA DE ESTA SUJETA A LO DISPUESTO EN EL ART. 41 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL., FOLIO 019728 FIRMADO Y SELLADO, INDICA COMO USO DEL SUELO SOLICITADO KINDER Y PRIMARIA A OCUPAR SUPERFICIE CONSTRUIDA 641 M2.

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que la documental exhibida a la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, también fue aportada como prueba durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha seis de junio de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"El pasado veintitrés de mayo de 2019, se presentó en el predio ubicado en Calle Cerro Acasulco, número 46, Colonia Oxtopulco Universidad, C.P. 04310, Alcaldía de Coyoacán, Ciudad de México, la C. Mora Núñez Carla Monserrat, personal especializado en visitas de verificación en su carácter de ejecutor, así como Rivera de la Rosa Alfredo, personal especializado en visitas de verificación en su carácter de filmador quienes se identifican con credenciales números R0072 y R0268 respectivamente, en términos de la orden de visita de verificación se procedió a realizar la verificación para observar el cumplimiento de las normas que le son aplicables, pero en ningún momento la C. Mora Núñez Carla Monserrat menciona ni explico al encargado cuales eran las normas aplicables solamente se limitó a entregar la orden de visita de verificación sin que se me permitiera leerla para saber qué era lo que tenía que exhibir y mucho menos el motivo de esta Verificación tal y como se desprende de la orden de visita de verificación que al rubro se señala, por lo que no se cumple con lo dispuesto en el contenido del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa Para el Distrito Federal, en su primer y segundo párrafo, que para mejor entendimiento se transcribe a continuación

"El objeto de la orden de Visita de Verificación es el señalamiento en forma precisa y determinada de las obligaciones a cargo del visitado que se van a revisar y que se encuentran contenidas en disposiciones legales y reglamentarias.

El alcance de la orden de Visita de Verificación es la enumeración de la cosa, elemento, documentos y periodos relacionados con el Objeto de la Orden de Visita de verificación".

Situación que no se acredita tal y como consta en la presente orden de visita de verificación ya que a C. [REDACTED] no precisa al encargado la documentación que debe de presentar al momento de que esta está realizando dicha visita de verificación ni hace comentario más alguno solo se limita a asentar lo que observa y en ningún caso solicita documentación alguna. DE IGUAL FORMA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE FECHA 23 DE MAYO DEL 2019, ES ILEGAL, PUES SE SEÑALA QUE LA MISMA SE EMITE: "... TODA VES QUE ES ATRIBUCIÓN DE ESTE INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL INICIAR PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE OFICIO Y PRACTICAR VISITAS DE VERIFICACIÓN CON LA FINALIDAD DE CORROBORAR SI SE DETECTA LA EXISTENCIA DE CIRCUNSTANCIAS QUE IMPLIQUEN UN PELIGRO PARA LA SEGURIDAD DEL INMUEBLE, Y CUMPLAN CON LAS DISPOSICIONES

N



LEGALES CORRESPONDIENTES...". Aunado a esto el instituto de verificación administrativa de la Ciudad de México no indica en la orden de referencia motivo alguno o como se dio cuenta que en el domicilio de referencia se encontraba un establecimiento u oficinas en el mismo, si hubo alguna inspección ocular o queja ciudadana o solamente por asar dijo en este domicilio, de que forma consiguió los datos para poder emitir la orden que se combate, si bien es cierto que pueden proceder de oficio también debe de justificar como se dio cuenta del mencionado establecimiento... -----

POR TANTO, ES EVIDENTE QUE AL MOMENTO DE EMITIRSE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE OMITIÓ SEÑALAR LAS CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES, RAZONES PARTICULARES Y CAUSAS INMEDIATAS EN TORNO A "... PORQUE PROCEDÍO DE OFICIO O SI EXISTE DENUNCIA CIUDADANA ANTE ESTE INSTITUTO PARA SU ATENCIÓN..". POR LO QUE ANTE TALES OMISIONES RESULTA ILEGAL LA VISITA DE VERIFICACIÓN QUE SE COMBATE, POR TANTO, ANTE LAS ANTERIORES OMISIONES, ES EVIDENTE QUE SE VIOLA EN PERJUICIO DEL RECURRENTE EL ARTICULO 6º, FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL EN RELACIÓN DIRECTA CON EL ARTICULO 16 CONSTITUCIONAL... -----

POR LO QUE LA AUTORIDAD DENOMINADA COORDINADORA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE ÁMBITO CENTRAL, EN FRANCA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS DEL SUSCRITO EMITE UNA ORDEN GENÉRICA Y NO ESPECIFICA, LO CUAL VULNERA DEL TODO LOS DERECHOS DEL FIRMANTE..." (sic) -----

Manifestaciones que serán valoradas en párrafos subsecuentes, por lo que esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1.- Copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, emitida por la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte que al inmueble ubicado en calle Cerro Acasulco número 46 (cuarenta y seis), Colonia Oxtopolco Universidad, Delegación Coyoacán, Cuenta Predial 059-916-70-000 (cero cinco nueve nueve uno seis siete cero cero cero cero), de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, versión mil novecientos ochenta y siete, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Departamento del Distrito Federal, los días 16 y 30 de julio de mil novecientos ochenta y siete, le aplicaba la zonificación: Zona secundaria H4 (habitacional, Densidad 400 habitantes por hectárea), donde el uso de suelo para jardines de niños y primarias (kínder y primaria), aparece condicionado sujeto a Licencia de Uso del Suelo. Asimismo señala que de conformidad con los principios señalados en los artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5 del Código Civil y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano ambos para el entonces Distrito Federal, la vigencia establecida en el artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, normatividad vigente y aplicable en el momento de la expedición de la Solicitud de Constancia en cita, no produce efectos plenos, dado que se acreditó que el Uso del Suelo para JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA – CURSO DE VERANO, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa aplicable, convalidándose derechos adquiridos, en una superficie ocupada por uso de 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados), documental que al haber sido validada por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/0213/2020, esta Autoridad le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

2.- Copia simple de la Escritura Pública número 127,496 (ciento veintisiete mil cuatrocientos noventa y seis), de fecha once de diciembre de dos mil siete, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte la protocolización de Acta de Asamblea General de Asociados de la persona moral denominada [REDACTED] de fecha primero de septiembre de dos mil siete, mediante la cual se designa al ciudadano [REDACTED] como Director Administrativo de la Escuela [REDACTED] por un periodo de cinco años, contados a partir de la fecha de la celebración de la referida acta.-----

3.- Copia simple de contrato de arrendamiento de fecha once de abril de dos mil catorce, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende el arrendamiento celebrado entre el ciudadano [REDACTED] apoderado de la señora [REDACTED] como parte arrendadora y [REDACTED] como parte arrendataria, en representación del [REDACTED] respecto del inmueble objeto de la visita de verificación. -----

4.- Copia simple del Acta de Visita de Verificación de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, realizada al inmueble objeto de la referida visita, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la que constan las actuaciones realizadas por la servidora pública Carla Montserrat de la Mora Núñez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], en virtud de lo cual se tuvo por no acreditada la personalidad del promovente, ni el interés de su representada en el presente procedimiento, asimismo se tuvieron por no formulados alegatos, por lo que no existen alegatos que valorar. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.-----

Ahora bien, por lo que hace a las manifestaciones vertidas por el ciudadano [REDACTED] en su escrito de observaciones, señaladas en párrafos precedentes, en las que medularmente aduce violación a las garantías de debido proceso, en contra de la orden y acta de visita de verificación administrativa de fechas veintidós y veintitrés de mayo de dos mil diecinueve respectivamente, debe indicarse que atendiendo a un principio de prontitud y expeditos en la administración de justicia se procede a la valoración de los agravios manifestados en dicho escrito, siendo preciso señalar que esta autoridad no se expresará renglón por renglón y punto por punto respecto de los cuestionamientos planteados en el mismo, sino únicamente de aquellos que revelan una defensa "concreta", en virtud de que no debe llegarse al extremo de permitir al promovente plantear una serie de argumentos, tendientes a contar con un abanico de posibilidades para ver cuál de ellos prospera, sirviendo a lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial:-----

[J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XV, Marzo de 2002; Pág. 1187

GARANTÍA DE DEFENSA Y PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD Y CONGRUENCIA. ALCANCES.

La garantía de defensa y el principio de exhaustividad y congruencia de los fallos que consagra el artículo 17 constitucional, no deben llegar al extremo de permitir al impetrante plantear una serie de argumentos tendientes a contar con un abanico de posibilidades para ver cuál de ellos le prospera, a pesar de que muchos entrañen puntos definidos plenamente, mientras que, por otro lado, el propio numeral 17 exige de los tribunales una administración de



justicia pronta y expedita, propósito que se ve afectado con reclamos como el comentado, pues en aras de atender todas las proposiciones, deben dictarse resoluciones en simetría longitudinal a la de las promociones de las partes, en demérito del estudio y reflexión de otros asuntos donde los planteamientos verdaderamente exigen la máxima atención y acuciosidad judicial para su correcta decisión. Así pues, debe establecerse que el alcance de la garantía de defensa en relación con el principio de exhaustividad y congruencia, no llega al extremo de obligar a los órganos jurisdiccionales a referirse expresamente en sus fallos, renglón a renglón, punto a punto, a todos los cuestionamientos, aunque para decidir deba obviamente estudiarse en su integridad el problema, sino a atender todos aquellos que revelen una defensa concreta con ánimo de demostrar la razón que asiste, pero no, se reitera, a los diversos argumentos que más que demostrar defensa alguna, revela la reiteración de ideas ya expresadas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO

AMPARO DIRECTO 37/2000. Hilados de Lana, S.A. de C.V. 1o. de diciembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Antonio Pescador Cano. Secretario: Jorge Arturo Gamboa de la Peña.

Amparo directo 173/2001. Celestino Pedro Sánchez León. 18 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.

Amparo directo 375/2001. Industrias Embers, S.A. de C.V. 6 de diciembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.

Amparo directo 384/2001. Cándido Aguilar Rodríguez. 31 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.

Amparo en revisión 455/2001. Margarita Ortiz Barrita. 8 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.-----

En ese sentido, por lo que hace a las manifestaciones vertidas en contra de la orden y acta de visita de verificación, las mismas deben hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, ello en virtud de que estas deben ser impugnadas por medio del recurso de inconformidad, ante el superior jerárquico de quien las emitió y por la vía y forma correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Título Cuarto, Capítulo Único denominado Recurso de Inconformidad, de la Ley de Procedimiento administrativo de la Ciudad de México.-----

Así mismo, para pronta referencia se cita el artículo 25 apartado A BIS del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado: -----

Artículo 25.- La Dirección General en el ejercicio de sus atribuciones, será auxiliada por las Coordinaciones: Jurídica y de Servicios Legales, de Verificación Administrativa, de Verificación al Transporte, de Substanciación de Procedimientos así como la Coordinación de Administración y Desarrollo Tecnológico, en la siguiente forma: -----

APARTADO A BIS. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos, lo siguiente: -----



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

- I. Conocer, substanciar y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia del organismo; -----
- II. Determinar los requerimientos que habrán de realizarse a autoridades o prevenciones a particulares dentro del procedimiento administrativo; así como ordenar todas las diligencias para mejor proveer necesarias para la calificación de las actas de visita; -----
- III. Conocer, substanciar y resolver los recursos de inconformidad que se presenten en el ámbito de su competencia; -----
- IV. Controlar, vigilar, aplicar, desarrollar, y en su caso determinar las sanciones y medidas de seguridad administrativas que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; -----
- V. Vigilar y controlar el cumplimiento de las resoluciones dictadas en la calificación de las actas de visita de verificación; -----
- VI. Coordinar, conocer, substanciar y en su caso, resolver los procedimientos derivados de las visitas de verificación voluntarias; -----
- VII. Requerir a las autoridades competentes copias simples o certificadas de cualquier documento o información que resulte necesaria para el ejercicio de sus atribuciones; -----
- VIII. Certificar los documentos que obren en los expedientes de su unidad administrativa, y -----
- IX. Proporcionar la información que le sea requerida para la atención de los requerimientos hechos al instituto por entes autónomos, autoridades administrativas y/o jurisdiccionales; -----
- X. Informar a las Secretarías de: Movilidad y Seguridad Pública del Distrito Federal, del estado procesal de los vehículos que permanezcan en sus respectivos depósitos, a efecto de que dichas Secretarías estén en condiciones de determinar lo conducente respecto del resguardo de los vehículos con base en sus atribuciones legales; -----
- XI. Las demás que le atribuya la Ley, este Estatuto y otros ordenamientos aplicables. -----

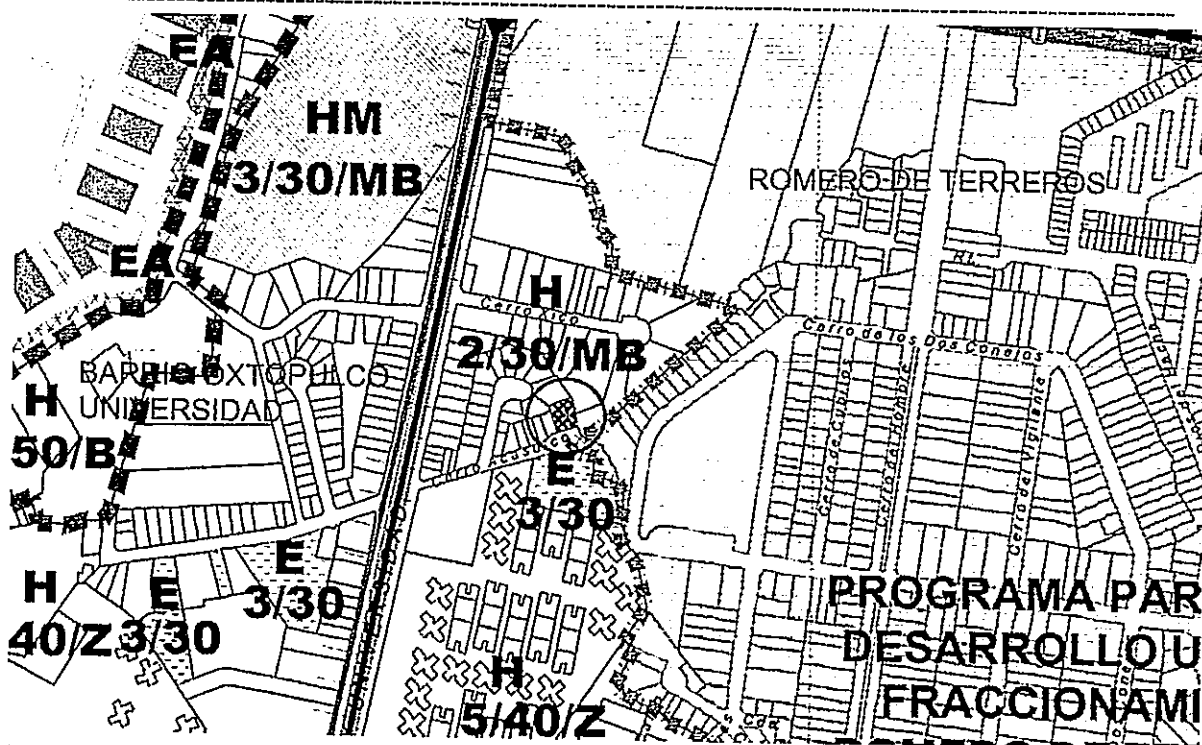
En ese sentido, como fue señalado por la citada Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación administrativa, observó un inmueble con denominación visible en la fachada "[REDACTED]", constituido por planta baja y dos niveles en la parte frontal y planta baja y un nivel en la parte posterior del predio, con uso de kinder en dos niveles y primaria en tres niveles, en cuyo interior se desarrolla el aprovechamiento de plantel educativo, en una superficie destinada para el aprovechamiento observado al interior de 989.00 m² (novecientos ochenta y nueve metros cuadrados), no obstante lo anterior, al no haber precisado las áreas cuantificadas para determinar la superficie antes citada, esta Autoridad considerando la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, en la que se advierte que la superficie que se tomó como base para indicar los metros permitidos para el desarrollo de la actividad fue la superficie de construcción, se determina que la medida a considerar como aquella donde se realiza la actividad observada es 743.00 m² (setecientos cuarenta y tres metros cuadrados) toda vez que fue la señalada como los metros construidos. -----

Una vez precisado lo anterior, a efecto de verificar si la actividad observada en el inmueble objeto del presente procedimiento, así como la superficie en que se desarrollaba se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, fue exhibida como prueba la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, documental que fue presentada en original a la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación que nos ocupa, en ese sentido del mismo se advierten derechos adquiridos para el desarrollo de la actividad de JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA – CURSO DE VERANO, en una superficie ocupada por uso de 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados), tal y como dicho documento lo refiere; en virtud de lo cual esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente resolución. -----



Una vez precisado lo anterior, es importante señalar que al momento de la visita de verificación administrativa la Persona Especializada en Funciones de Verificación, observó que al interior del inmueble materia del presente procedimiento se desarrolla la actividad de plantel educativo, niveles preescolar y primaria, en una superficie destinada para el aprovechamiento de 743.00 m² (setecientos cuarenta y tres metros cuadrados), no obstante como ha quedado citado únicamente le fue permitido el desarrollo de la actividad en 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados) como consta de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728 antes citada, resultando evidente que el inmueble visitado ocupa una superficie de 92.00 m² (noventa y dos metros cuadrados) mayor a la permitida, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ahora bien, por lo que hace al número de niveles observados por la citada Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación administrativa, se advierte que asentó haber observado un inmueble constituido por planta baja y dos niveles en la parte frontal y planta baja y un nivel en la parte posterior del predio, por lo que del análisis a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo en estudio, no se desprende el número de niveles en los que se encuentra acreditado el derecho adquirido para el aprovechamiento de la actividad permitida, por lo que esta Autoridad procede al estudio del contenido del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, toda vez que el inmueble de mérito se circunscribe dentro de los límites geográficos de aplicación del referido Programa, en ese sentido se advierte el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", que el mismo se localiza en zonificación H/2/30/MB (habitacional, **2 (dos) niveles máximos de construcción**, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad muy baja), como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:



Una vez precisado lo anterior, como ha sido manifestado, el número de niveles permitidos para el inmueble materia del presente procedimiento, son 2 (dos), con lo que se hace evidente que la edificación destinada al aprovechamiento de primaria, excede en 1 (un) nivel, lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales se citan a continuación: -----

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

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----

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

Artículo 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.-----

De lo anterior, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, respetar la superficie de 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados) para el aprovechamiento de Jardín de Niños y Primaria - Curso de Verano, de conformidad con lo dispuesto en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 019728, de fecha de expedición once de junio de mil novecientos noventa y uno; así como respetar el número de niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez; en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

-----**INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN**-----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que el visitado aún y cuando tenía conocimiento de la superficie permitida para el aprovechamiento de Jardín de Niños y Primaria Curso de Verano, señalada en la Solicitud





Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

de Constancia antes referida, excedió en 92.00 m² (noventa y dos metros cuadrados) dicha superficie, por lo que se advierte la intencionalidad del que infringe al haber tenido conocimiento previo de los parámetros permitidos, así mismo por exceder el número de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez; por lo que se determina que se infringen disposiciones de orden público, al sobreponer su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un establecimiento denominado [REDACTED], constituido por planta baja y dos niveles en la parte frontal y planta baja y un nivel en la parte posterior del predio, con aprovechamiento de "plantel educativo, niveles preescolar y primaria", actividad que se desarrolla en una superficie de 743.00 m² (setecientos cuarenta y tres metros cuadrados) así mismo de autos obra el contrato de arrendamiento celebrado por la persona visitada, mismo que se encuentra vigente hasta el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, del cual se advierte en su cláusula segunda que el monto a pagar por concepto de renta mensual asciende a la cantidad de **\$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, hechos que conllevan a determinar a esta Autoridad que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una condición económica favorable, y en consecuencia no resulta desproporcional el monto de la multa a imponer a la capacidad de pago de la persona causante, misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

CUARTO.- Una vez 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 exceder la superficie permitida para el aprovechamiento de Jardín de Niños y Primaria - Curso de Verano, señalada en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, en la que únicamente se desprenden derechos adquiridos en una superficie ocupada para el desarrollo de la actividad de jardín de niños y primaria - curso de verano en 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados); contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que procede imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

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 y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación, del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Por exceder en 1 (un) nivel, los niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, para el inmueble objeto del presente procedimiento; contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se procede imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación, del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III. Independientemente de la multa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del nivel excedente del inmueble ubicado en Cerro Acasulco número 46 (cuarenta y seis), Colonia Oxtopolco Universidad, Delegación Coyoacán; 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 y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos ordenamientos vigentes y aplicables del Distrito Federal. -----

Se **APERCIBE** a la Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto 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 ser necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 Reglamento del Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

IV.- Así mismo se amonesta a la Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, a efecto de abstenerse de llevar a cabo la actividad observada en el cuerpo constructivo que excede el número de niveles permitidos, lo anterior hasta acreditar que se ajusta a la zonificación aplicable, apercibiéndole que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponiendo el doble de la multa en caso de reincidencia, lo anterior en términos del artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

V. Se ordena la **DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE CONSTRUIDA POR ENCIMA DE LOS DOS NIVELES PERMITIDOS POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA COYOACÁN, PUBLICADO EN LA GACETA**



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL EL DIEZ DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ, PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CERRO ACASULCO NÚMERO 46 (CUARENTA Y SEIS), COLONIA OXTOPULCO UNIVERSIDAD, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04310 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ), 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, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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, y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal hoy Ciudad de México, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis 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. -----

Preceptos legales que se citan para pronta referencia.-----

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

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----

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

Artículo 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-----

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 la obra.-----

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

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

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



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

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

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

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

VIII. Multas.-----

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

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

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

I. Apremio sobre el patrimonio; -----

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. -----

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

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

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

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

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

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

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 motivó el medio de apremio; -----



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y -----

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

I. Amonestación con apercibimiento; -----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

-----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 establecimiento objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----
- B) Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento que una vez impuesto el estado de clausura de conformidad con el Considerando CUARTO fracción III de esta resolución, este prevalecerá hasta en tanto acredite 1.) Haber realizado el pago de las multas impuestas en las Fracciones I y II del Considerando CUARTO de la presente resolución, 2.) Acredite que la superficie de construcción se ajusta a la establecida en la solicitud de constancia de zonificación de uso del suelo en estudio, en la que se advierten derechos adquiridos, para el aprovechamiento de JARDÍN DE NIÑOS Y



Expediente: INVEADF/OV/DU/667/2019

PRIMARIA - CURSO DE VERANO, en una superficie ocupada a ocupar de 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados), y acredite que el número de niveles se encuentran dentro de los parámetros permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez, en el inmueble materia del presente procedimiento, 3.) O bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y éste fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

- C) Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES CONSTRUIDAS POR ENCIMA DE LOS DOS NIVELES PERMITIDOS POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA COYOACÁN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL, EL DIEZ DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ, PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CERRO ACASULCO NÚMERO 46 (CUARENTA Y SEIS), COLONIA OXTOPULCO UNIVERSIDAD, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04310 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ), 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; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, precisando 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 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 y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se 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;-----

Por lo que es de resolverse y se:-----

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

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 exceder la superficie permitida para el aprovechamiento de Jardín de Niños y Primaria - Curso de Verano, señalada en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 019728, de fecha de expedición once de julio de mil novecientos noventa y uno, en la que únicamente se desprenden derechos adquiridos en una superficie ocupada para el desarrollo de la actividad de jardín de niños y primaria - curso de verano en 641.00 m² (seiscientos cuarenta y un metros cuadrados); contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que procede imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**.-----

CUARTO.- Por exceder en 1 (un) nivel, los niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez, para el inmueble objeto del presente procedimiento; contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se procede imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**.-----

QUINTO.- Independientemente de la multa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del nivel excedente del inmueble ubicado en Cerro Acasulco número 46 (cuarenta y seis), Colonia Oxtopulco Universidad, Delegación Coyoacán; 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 y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos ordenamientos vigentes y aplicables del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Se **APERCIBE** a la Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto 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 ser necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 Reglamento del Verificación Administrativa del Distrito Federal -----

SÉPTIMO.- Así mismo se amonesta a la Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, a efecto de abstenerse de llevar a cabo la actividad observada en el cuerpo constructivo que excede el número de niveles permitidos, lo anterior hasta acreditar que se ajusta a la zonificación aplicable, apercibiéndole que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponiendo el doble de la multa en caso de reincidencia, lo anterior en términos del artículo 129 fracción



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

OCTAVO.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES** CONSTRUIDAS POR ENCIMA DE LOS DOS NIVELES PERMITIDOS POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA COYOACÁN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL EL DIEZ DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ, PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CERRO ACASULCO NÚMERO 46 (CUARENTA Y SEIS), COLONIA OXTOPULCO UNIVERSIDAD, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04310 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ), 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. -----

NOVENO.- Hágase del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del plantel educativo objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de que se notifique la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de las multas impuestas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.-----

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

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, en [REDACTED] ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED], Código Postal [REDACTED] Ciudad de México.-----

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

DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

CTSOIMAZRASCAR