



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Puerto Guaymas, número cuarenta y siete (47), colonia Ampliación Casas Alemán, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil quinientos ochenta (07580), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por Aline Rojas Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4180/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto, el tres de octubre de dos mil veintidós, suscrito por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como [REDACTED] y titular del inmueble visitado formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó auto de seis de octubre de dos mil veintidós, en el que se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el documento consistente en la constancia de alineamiento y/o número oficial, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito de cuenta. -----

3.- En fecha doce de octubre de dos mil veintidós se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la promovente, en el que aludió exhibir el documento requerido; recayéndole proveído dictado el diecisiete del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención referida, reconociéndole su interés en el presente procedimiento, por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el siete de noviembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparencia de la persona que promovió, desahogándose las pruebas admitidas y en etapa de alegatos, se formularon los mismos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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, 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, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE PUERTO GUAYMAS NÚMERO CUARENTA Y SIETE (47), COLONIA AMPLIACIÓN CASAS ALEMÁN, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CÓDIGO POSTAL 07580, EN ÉSTA CIUDAD DE MÉXICO, SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, POR OBSERVAR NÚMERO EN FACHADA, ASÍ COMO POR DARLO POR CIERTO EL VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA LA DE PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO, LE INDICO MI PROCEDENCIA, LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, LE EXPLICO EL PROCEDIMIENTO ASÍ COMO EL OBJETO DE LA FILMACIÓN. PROCEDO A ENTREGAR EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. EL VISITADO ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN ACOMPAÑÁNDOME EN TODO MOMENTO DE ÉSTA. CON RELACIÓN AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES PUERTO GUAYMAS Y PUERTO TAMPICO. DICHO INMUEBLE ES DE TRES NIVELES CON TRABES Y CASTILLOS EN LA AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL, CON ACCESO VEHICULAR DE PORTÓN METÁLICO COLOR CAFÉ, NÚMERO VISIBLE PINTADO CON PLUMÓN FACHADA COLOR AMARILLO EN LOS DOS NIVELES SUPERIORES Y BLANCO CON NARANJA EN PLANTA BAJA, DONDE TAMBIÉN SE ADVIERTEN CINCO CORTINAS METÁLICAS CERRADAS AL MOMENTO, CON DIFERENTES DENOMINACIONES. SE ADVIERTEN SELLOS DE SUSPENSIÓN POR PARTE DE LA ALCALDÍA GUSTAVO A MADERO, EN CUATRO DE LAS CINCO CORTINAS METÁLICAS, Y SOBRE PORTÓN METÁLICO SE ADVIERTEN SELLOS DE CLAUSURADO IGUALMENTE POR PARTE DE LA MISMA ALCALDÍA. AL INTERIOR ADVIERTO UNA OBRA GRIS EN ETAPA DE APLANADOS, CON VANOS EN VENTANAS, DONDE OBSERVO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL COMO TABIQUE, GRAVA Y CEMENTO; AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD NI TRABAJADORES REALIZANDO NINGÚN TIPO DE TRABAJO. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD ALGUNA, NI TRABAJOS NI TRABAJADORES REALIZANDO NINGÚN TIPO DE TRABAJO; MIENTRAS QUE LAS CINCO CORTINAS METÁLICAS SE ENCUENTRAN CERRADAS; 3. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD COMERCIAL ALGUNA, SOLO CINCO CORTINAS METÁLICAS CON CERRADAS; 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES; 5. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN VIVIENDAS; 6. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS; 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (163M2), B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DE OBTENER TODA VEZ QUE EL VISITADO NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN, C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE OCHO METROS CUADRADOS (8M2), D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (155M2), E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO DIEZ METROS (8.10M), F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (465M2), G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO OCHENTA METROS MEDIDA DESDE EL NIVEL DE PISO TERMINADO AL LECHO SUPERIOR DE LA LOSA SIGUIENTE; 8. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES PUERTO GUAYMAS Y PUERTO TAMPICO; 9. LOS METROS LINEALES DE LOS FRENTES DEL INMUEBLE SON, SOBRE CALLE GUAYMAS SON SEIS PUNTO CINCUENTA METROS (6.50 M), MIENTRAS QUE SOBRE CALLE TAMPICO SON DIECISÉIS PUNTO OCHENTA METROS (16.80M). CON RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B DEL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble de tres niveles con trabes y castillos en la azotea del último nivel, en donde al interior se advierte una obra gris en etapa de aplanados; con relación a las mediciones obtenidas, se desprende que se empleó como instrumento de medición telemetro laser digital marca Bosch GLM150, recabando las siguientes.

Superficie total del predio	Ciento sesenta y tres metros cuadrados (163 m ²)
Superficie de área libre	Ocho metros cuadrados (8 m ²)
Superficie de desplante	Ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (155 m ²)
Superficie total construida a partir del nivel de banqueta	Cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (465 m ²)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

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

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



FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el tres de octubre de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, siendo que de las manifestaciones vertidas se advierte que las mismas atañen a aludir que adjunta documentación a manera de dar cumplimiento a lo solicitado en la orden de visita de verificación, consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran en párrafos posteriores. -----

Por otro lado, durante la audiencia de ley en etapa de alegatos, la persona compareciente refirió ratificar el escrito de observaciones, por lo que no hay manifestaciones respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno, en consecuencia se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 60892-151MAES22D, de fecha de expedición veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio materia del presente procedimiento, el cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0787/2022, de fecha de expedición quince de julio de dos mil veintidós, emitida por la Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

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

Por lo que hace a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0787/2022, es de señalar que con dicho instrumento se acredita el número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento. -----

En esa tesitura, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es el Certificado Único de Zonificación de Uso -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

del Suelo Digital, con folio 60892-151MAES22D, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para el inmueble visitado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

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

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

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

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

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

Artículo 21. -----

El Certificado 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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en (sic) tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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 vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

En tales condiciones, resulta menester precisar que del certificado de cuenta se advierte que su fecha de expedición fue el veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, es decir, una fecha posterior a la práctica de la visita de verificación realizada por este Instituto, la cual se realizó el veintisiete de septiembre del presente año. -----

Sin perjuicio a lo anterior, de una lectura realizada a dicho Certificado se aprecia que su emisión fue conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, vigente al momento de la visita de verificación, por lo que es procedente imponerse de la zonificación aplicable al inmueble que se consigna en el mismo. -----

En ese orden de ideas, se advierte que al predio visitado le aplica la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento de área libre, densidad baja una vivienda cada cien metros cuadrados de terreno).-----

Por lo anterior, derivado de que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación advirtió un inmueble constituido por tres niveles, se colige que el número de niveles observados, se encuentran dentro de los parámetros permitidos conforme a la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con al menos treinta por ciento (30%) de área libre y derivado de que de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación, la superficie total del predio es de ciento sesenta y tres metros cuadrados (163 m²), por tanto, de la operación aritmética realizada, se desprende que el predio visitado debió contar como mínimo con cuarenta y ocho punto nueve metros cuadrados (48.9 m²) de superficie de área libre, situación que en la especie no acontece, pues se observó una superficie de área libre de ocho metros cuadrados (8 m²), por lo que es evidente que incumple en cuarenta punto nueve metros cuadrados (40.9 m²). -----

Bajo esa tesitura, el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida resulta que la superficie máxima de desplante en el predio es de ciento catorce punto un metros cuadrados (114.1 m²) y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (155 m²), por tanto, el inmueble visitado excede la superficie máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable en cuarenta punto nueve metros cuadrados (40.9 m²). -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida: -----

" 1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS). -----

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

$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio. -----}$

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

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

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación, en relación con la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de ciento catorce punto un metros cuadrados (114.1 m²), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$CUS = 114.1 (\text{superficie de desplante}) \times 3 (\text{número de niveles permitidos}) / 163 (\text{superficie total del predio}) = 2.1$

$2.1 (CUS) \times 163 (\text{superficie total del predio}) = 342.3 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$

En consecuencia, la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento es de trescientos cuarenta y dos punto tres metros cuadrados (342.3 m²), por lo que considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banquetas de cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (465 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en ciento veintidós punto siete metros cuadrados (122.7 m²) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

En consecuencia, toda vez que la persona visitada excede las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción señaladas en la zonificación aplicable, contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se señala: -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, al realizar trabajos en el predio verificado, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar la superficie mínima de área libre, máxima de desplante y máxima de construcción permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, en virtud de lo anterior, se determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente: -----

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

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada es grave, toda vez que al no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, poniendo de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México circunstancias que pueden causar daños, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; derivado de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un inmueble constituido por tres niveles y una superficie de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

construcción de cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (465 m²) y considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona visitada

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

CUARTO.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la ciudadana una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

II.- Independientemente de la multa impuesta, (por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado,) se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Puerto Guaymas, número cuarenta y siete (47), colonia Ampliación Casas Alemán, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil quinientos ochenta (07580), Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- Así mismo, por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) MÍNIMO**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

DE ÁREA LIBRE, AL SETENTA POR CIENTO (70%) MÁXIMO DE DESPLANTE y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129, fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso 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.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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

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

- I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.
II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;
V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

- I. Apremio sobre el patrimonio;
II. Ejecución subsidiaria;
III. Multa; y
IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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

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

Artículo 18. También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos.

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

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

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

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

- II. Multa;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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

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

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 veintidós de la Unidad de Medida 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022. -----

Por otra parte, derivado de que el personal especializado en funciones de verificación indicó "...inmueble es de tres niveles con trabes y castillos en la azotea del último nivel...", se **CONMINA** a la ciudadana [REDACTED] para que de conformidad con lo dispuesto en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, los pretilos en azotea no sean mayores a uno punto cinco metros de altura (1.5 m).-----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----
- B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** demuestre contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que las superficies de área



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

libre, desplante y total construida se ajustan a lo permitido en la zonificación aplicable al predio visitado; o en su caso; **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la misma y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; 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. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL SETENTA POR CIENTO (70%) MÁXIMO DE DESPLANTE y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ---

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

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

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, 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.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I. de la presente resolución administrativa, se impone a la ciudadana [REDACTED] una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**.-----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Puerto Guaymas, número cuarenta y siete (47), colonia Ampliación Casas Alemán, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil quinientos ochenta (07580), Ciudad de México.-----

QUINTO.- Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL SETENTA POR CIENTO (70%) MÁXIMO DE DESPLANTE y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**, en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

SÉPTIMO.- Por otra parte, derivado de que el personal especializado en funciones de verificación indicó "...inmueble es de tres niveles con traveses y castillos en la azotea del último nivel...", se **CONMINA** a la ciudadana [REDACTED] para que de conformidad con lo dispuesto en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, los pretilos en azotea no sean mayores a uno punto cinco metros de altura (1.5 m).-----

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

NOVENO.- Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/722/2022

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.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México.-----

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- CÚMPLASE.-----

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

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

AVIATION
DIRECCION DE VERIFICACION
DEL MINISTERIO DE AERONAUTICA
COMERCIAL

SIN TEXTO