



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Estrella Cefeida, lote veintiocho (28), manzana doce (12), número ciento treinta y nueve (139), colonia Prados de Coyoacán, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa público en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio y veintitrés de julio todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al veintinueve de agosto de dos mil veintiuno. -----

2.- Con fundamento en el artículo 75, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron los días nueve, diez y once de agosto de dos mil veintiuno para la emisión y ejecución de la orden de visita de verificación; por lo que el nueve de agosto de dos mil veintiuno se emitió la orden de verificación correspondiente, la cual fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por el servidor público Reyes Roldan Aguilar personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

3.- En atención a la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación (ahora considerada pandemia), del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó, además de los señalados en el resultando número uno de la presente resolución, diversos acuerdos entre los que destacan los divulgados los días veintisiete de agosto y diez de septiembre, del año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del treinta de agosto al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

4.- Con fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que la persona visitada presentara escrito alguno dentro del término.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

CONSIDERANDOS

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

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las actuaciones 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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: -----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL, LA CUAL COINCIDE PLENAMENTE CON LA DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DEL RESPONSABLE LEGAL EL [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADORA, TODA VEZ QUE EL C. [REDACTED] NO SE ENCUENTRA SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN CARACTER DE ENCARGADO, MISMO QUE CONFIRMA EL DOMICILIO, SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y UNA VEZ HABIENDOLE ENTREGADO LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE NOS PERMITE EL ACCESO, A LO CUAL SE HACE CONSTAR QUE SE TRATA DE UN PREDIO CON OBRA NUEVA EN PROCESO SE OBSERVAN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS CON ENTRADAS INDEPENDIENTES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES EN ETAPA DE ACABADOS AL MOMENTO SE OBSERVA DOCE TRABAJADORES REALIZANDO RANURADOS, APLANADOS ASI COMO INSTALACIONES HIDRÁULICA Y ELECTRÓNICA. RESPECTO A EL ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, ES OBRA NUEVA EN PROCESO DE ACABADOS DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTE LA CONSTRUCCIÓN DE TRES VIVIENDAS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO NIVELES 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS AL MOMENTO SE ADVIERTE TRES CONSTRUCCIONES CON ENTRADAS INDEPENDIENTES 5.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. (184.4 M2) CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. (210.04 M2) DOSCIENTOS DIEZ PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. (577.5 M2) QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE (25.5 M2) VEINTICINCO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE (184.4 M2) CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (11 METROS LINEALES) ONCE METROS LINEALES F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (577.5 M2) QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS G) ALTURA ENTRE PISOS (2.60 METROS LINEALES) DOS PUNTO SEIS METROS CUADRADOS H) NO CUENTA CON SÓTANOS I) NO SE OBSERVA SEMISÓTANO J) NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO AL MOMENTO NO SE OBSERVA 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AV PLEYADES PONIENTE Y PRIVADA DE LOS TULIPANES, SIENDO LA ESQUINA MÁS CERCANA CON AV PLEYADES PONIENTE A 58 METROS 8.- DIMENSIONES LINEALES DEL FRENTE. (17.8 METROS LINEALES) DIECISIETE PUNTO OCHO METROS LINEALES RESPECTO A LOS INCISOS A Y B AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOS SOLICITADOS.

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un predio en obra nueva en proceso, con tres cuerpos constructivos con entradas independientes, referente a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden advirtió lo siguiente: -----

descripción del inmueble	obra nueva en proceso de acabados de planta baja y tres niveles superiores con la construcción de tres viviendas
aprovechamiento al interior del inmueble	obra nueva en proceso
numero de niveles sobre nivel de banquetta	cuatro (4) niveles
número de viviendas	tres (3) con entradas independientes
superficie de las viviendas	ciento ochenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados (184.4 m ²)
superficie total del predio	doscientos diez punto cero cuatro metros cuadrados (210.04 m ²)
superficie de construcción	quinientos setenta y siete punto cinco metros cuadrados (577.5 m ²)
superficie de área libre	veinticinco punto cinco metros cuadrados (25.5 m ²)
superficie de desplante	ciento ochenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados (184.4 m ²)
altura total del inmueble a partir de nivel de banquetta	once metros lineales (11 m)
superficie construida a partir del nivel de banquetta	quinientos setenta y siete punto cinco metros cuadrados (577.5 m ²)
altura de entrepisos	dos punto seis metros (2.6 m)
número de sótanos	no cuenta
semisótano y altura	no se observa
superficie construida bajo nivel de banquetta	no se observa
superficie destinada para estacionamiento	no se observa

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no fue exhibida documentación alguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

En este sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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 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 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. -----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: -----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

De lo antes expuesto y considerando que el día veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió acuerdo de preclusión en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la visita, es de concluir que la misma, no acreditó contar con Certificado de Zonificación, con el que se amparara que el número de niveles, viviendas y superficies observados, sean permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

verificación materia del presente asunto). -----

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: -----

Artículo 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. -----

En ese sentido y a efecto de conocer la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, esta autoridad procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación administrativa) y su plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación H3/40/MB (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) de área libre, densidad muy baja (MB), una vivienda por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de terreno. -----

Ahora bien, para determinar si el inmueble visitado cumple con el número de viviendas permitidas en la zonificación aplicable, es de señalar que en la zonificación H3/40/MB le corresponde densidad muy baja (MB), es decir, una vivienda por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de terreno, por otra parte la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia hizo constar en el acta de visita que el inmueble de mérito tiene una superficie total del predio de doscientos diez punto cero cuatro metros cuadrados (210.04 m²), por consecuencia el inmueble visitado tiene permitida una vivienda, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir tres (3) viviendas al interior del inmueble que nos ocupa, se concluye que éste excede por dos (2) el número de viviendas permitidas en la zonificación que le corresponde. -----

A efecto de determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que en la zonificación H3/40/MB el inmueble visitado tiene permitidos tres (3) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar cuatro (4) niveles, resulta evidente que excede en un nivel los niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable, es de señalar que en la zonificación H3/40/MB el porcentaje mínimo de área libre que debe respetar es del cuarenta por ciento (40%) y en consecuencia tiene permitido un desplante del sesenta por ciento (60%). -----

En este sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es decir, la superficie de doscientos diez punto cero cuatro metros cuadrados (210.04 m²), en razón a los porcentajes antes referidos, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener ochenta y cuatro punto cero dieciséis metros cuadrados (84.016 m²) de superficie mínima de área libre y ciento veintiséis punto cero veinticuatro metros cuadrados (126.024 m²) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir veinticinco punto cinco metros cuadrados (25.5 m²) de área libre y ciento ochenta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

y cuatro punto cuatro metros cuadrados (184.4 m²) de desplante, se concluye que éste incumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta procedente señalar que de conformidad con la Norma de Ordenación Particular 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) del referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, ésta se obtiene al multiplicar la superficie desplante por el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Por tanto, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación H3/40/MB el inmueble visitado tiene permitidos tres (3) niveles de construcción y una superficie máxima desplante de ciento veintiséis punto cero veinticuatro metros cuadrados (126.024 m²), por lo que de la operación aritmética efectuada al multiplicar dichos factores, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de trescientos setenta y ocho punto cero setenta y dos metros cuadrados (378.072 m²), en este sentido y derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banquetta de quinientos setenta y siete punto cinco metros cuadrados (577.5 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto al llevar a cabo la ejecución de intervenciones, era ineludible la obligación de la persona visitada, de respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito, específicamente el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, así como acreditar contar con un certificado de zonificación de uso del suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, misma que se encuentra debidamente señalada en el Considerando Tercero de la presente resolución, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no respetar el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos en la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán y no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, fue realizada de manera dolosa, en virtud de que excedió intencionalmente el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos para el inmueble materia del presente procedimiento; sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que éste contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación y lo señalado en el Considerando Tercero de la presente resolución, al momento de la diligencia observó a doce trabajadores, por lo que de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona visitada eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de ciento cuarenta y un pesos 70/100 M/N (\$141.70), resultando la cantidad mensual de cuatro mil doscientos cincuenta y un pesos 00/100 M/N (\$4,251.00) -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

por concepto de salarios, esto multiplicado por el número de trabajadores, importa la cantidad mensual de cincuenta y un mil doce pesos 00/100 M/N (\$51,012.00), lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, aunado a que la edificación advertida al interior del inmueble visitado se encuentra constituida por cuatro (4) niveles, tres viviendas, con una superficie de desplante de ciento ochenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados (184.4 m²) y una superficie construida a partir del nivel de banquetta de quinientos setenta y siete punto cinco metros cuadrados (577.5 m²), cuyas dimensiones y características de la obra requieren [REDACTED] para la compra de materiales y el pago de mano de obra, aunado a que el patrimonio de una persona se conforma de dinero e inmuebles, se advierte que cuenta [REDACTED]

[REDACTED] las cuales no serán desproporcionales [REDACTED]

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

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

SANCIONES

I.- Por no haber acreditado contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M/N (\$17,924.00), lo anterior con fundamento en 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.

II.- Por exceder el número de niveles y viviendas permitidas en la zonificación aplicable, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a setecientos (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$62,734.00), lo anterior con fundamento en 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno. -----

III.- Por no respetar de superficie mínima de área libre requerida y exceder las superficies de desplante y máxima de construcción permitidas, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientos (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$62,734.00)**, lo anterior con fundamento en 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno. -----

IV.- Independientemente de las multas impuestas, por no respetar el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Estrella Cefeida, lote veintiocho (28), manzana doce (12), número ciento treinta y nueve (139), colonia Prados de Coyoacán, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil ochocientos setenta (04870), Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se **APERCIBE** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública 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. -----

V.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) EL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA; Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE RESULTE DE MULTIPLICAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE POR EL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE ESTRELLA CEFEDA, LOTE VEINTIOCHO (28), MANZANA DOCE (12), NÚMERO CIENTO TREINTA Y NUEVE (139), COLONIA PRADOS DE COYOACÁN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA (04870), CIUDAD DE MÉXICO, lo que 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, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con**

10/17



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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, 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. -----

VI. Aunado a lo anterior, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Multas. -----

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México -----

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;-----

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

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

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

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

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

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

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

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

12/17



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniera, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

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

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

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

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

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

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

Ley Registral para la Ciudad de México.

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

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

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

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

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

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

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

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.-----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II y III de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----
- B. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; y **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y **3)** acredite que el número de niveles, viviendas y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----
- C. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; y **2)** acredite que el número de niveles, viviendas y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; **14)** apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

3, apartado B, fracción III numeral 1, y 17, apartado C, sección primera, fracción IV del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa, todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento. -----

- D. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia 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: 1) EL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA; Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE RESULTE DE MULTIPLICAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE POR EL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE ESTRELLA CEFEDA, LOTE VEINTIOCHO (28), MANZANA DOCE (12), NÚMERO CIENTO TREINTA Y NUEVE (139), COLONIA PRADOS DE COYOACÁN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA (04870), CIUDAD DE MÉXICO, y en caso de omitir el cumplimiento de éstas, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----**

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

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

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

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

RESUELVE

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

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

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M/N (\$17,924.00).** -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$62,734.00)**. -----

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$62,734.00)**. -----

SEXTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción IV, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED]

SÉPTIMO.- Se **APERCIBE** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública 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. -----

OCTAVO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción V, de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) EL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA; Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE RESULTE DE MULTIPLICAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE POR EL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN** [REDACTED]

NOVENO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción VI, de la presente resolución administrativa, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en** [REDACTED]

DÉCIMO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/245/2021

VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de desarrollo urbano enunciadas en la presente resolución.-----

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

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 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 en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

DÉCIMO TERCERO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, [REDACTED]

DÉCIMO CUARTO.- 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 QUINTO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO