



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa, número 313 (trescientos trece), Colonia San Mateo Tlaltemango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Código Postal 05600 (cinco mil seiscientos), Ciudad de México; mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitido mediante el Oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1959/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad, y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El doce de octubre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/316/2021, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como poseedor del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintidós del mismo mes y año, mediante el cual se solicitó al promovente exhibiera el original o copia certificada de la documental que acredite su interés en el presente procedimiento, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados a las personas referidas en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- En fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su calidad como interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

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, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

CIRCUNSTANCIAS:
UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO CARRETERA SAN MATEO SANTA ROSA, NUMERO 313, COLONIA SAN MATEO TLALTENANGO, ALCALDIA CUAJIMALPA DE MORELOS, CODIGO POSTAL 05600, POR ASI OBSERVARLO EN SEÑALAMIENTOS DE CALLE, NUMERO EXTERIOR VISIBLE Y POR ASI CORROBORARLO CON EL C. VISITADO SE ADVIERTE UN INMUEBLE CON GEOMETRÍA RECTANGULAR EN PLANTA, ACCESO PRINCIPAL A BASE DE PORTON METALICO COLOR GRIS. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE RAMPAS DE ACCESO Y FACHADA CON REMETIMIENTO DE SEIS METROS AL FRENTE, CON CINCO PERSONAS LABORANDO. AL FONDO DEL PREDIO SE ADVIERTE UNA NAVE TIPO INDUSTRIAL A BASE DE MUROS DE TABIQUE TIPO BLOCK, TECHO EN ARCO METALICO Y CON PISO FIRME. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. SE ADVIERTE OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE RAMPAS DE ACCESO Y FACHADA. 2. AL MOMENTO SE ADVIERTE CUERPO CONSTRUCTIVO TIPO NAVE INDUSTRIAL CON UNA ALTURA MAXIMA DE 8.60 METROS. 3. A) SUPERFICIE DE PREDIO DE 580 METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA AL MOMENTO CONFORMADA POR LA NAVE INDUSTRIAL FACHADA DE 406 METROS CUADRADOS. C) AL MOMENTO SE ADVIERTE UN AREA LIBRE DE 174 METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 406 METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 10.20 METROS. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA DE 406 METROS CUADRADOS. G) ALTURA DE ENTREPIESO AL MOMENTO ES DE 8.60 METROS. H) NO EXISTE SEMISOTANO. I) NO EXISTE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA. J) AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR LA EXISTENCIA FUTURA DE ÁREA DE ESTACIONAMIENTO. 4. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE VICENTE GUERRERO Y SANTA ROSA, ESTANDO A 430 METROS DE VICENTE GUERRERO. 5. FRENTE DE 14.50 METROS. NO SE EXHIBE NINGUN DOCUMENTO AL MOMENTO..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó obra en proceso de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

construcción de rampas de acceso y fachada con remetimiento de 6 m (seis metros) al frente, con 5 (cinco) trabajadores al momento, asimismo, al fondo advirtió una nave tipo industrial a base de muros de tabique tipo block, con techo en arco metálico y piso firme, con las superficies siguientes: predio 580 m² (quinientos ochenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 406 m² (cuatrocientos seis metros cuadrados), área libre 174 m² (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), desplante 406 m² (cuatrocientos seis metros cuadrados), altura a partir de nivel de banqueta 10.20 m (diez punto veinte metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

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

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno; sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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 con fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble visitado, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"[...] por mi propio derecho y en mi carácter de POSEEDOR del inmueble ubicado en Carretera San Mateo-Santa Rosa Número 313, Colonia San Mateo Tlaltenango, Código Postal 5600, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos (...)

Por medio del presente escrito y AD CAUTELAM, vengo a formular las siguientes observaciones en relación a la Orden de Verificación Administrativa INVEACDMX/OV/DU/316/2021, misma que fue realizada el día TRECE DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, realizada por personal de este H. Instituto de Verificación Administrativa (...)

OBSERVACIONES

1.- En relación a los documentos que me solicita en la Orden de Visita de Verificación Administrativa emitida en fecha 12 de octubre de la presente anualidad y realizada el día trece de octubre del año en curso, con el número citado al rubro hago de su conocimiento que por el momento NO existen trabajos constructivos que requieran PERMISO Y/O LICENCIA en cualquiera de sus modalidades, por lo que resulta inaplicable se me requiera documentos en la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

Orden de Visita realizada, ya que como lo señala C. REYES JUAREZ JOSE ENRIQUE, en su carácter de Verificador, se "...Advierte obra en proceso de construcción de rampas de acceso y fachada...", esto resulta totalmente incierto ya el Verificador señala OBRA EN PROCESO, siendo esto un término genérico y amplio que esta Autoridad puede calificar como la existencia de una obra en proceso, cuando realmente No existe como tal, en relación a los trabajos que cita el Verificador en su Acta estos se encuentran amparados por los oficios ACM/DGODU/551/2020 (...) y por el oficio ACM/DPCySE/258-08.14/2021(...) se autorizan trabajos que son amparados en el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y trabajos necesarios de mantenimiento y de mitigación menores, por lo que considero que no existe elemento alguno para que esta Autoridad pudiera emitir algún acto administrativo con alguna sanción, ya que reitero NO, existen trabajos constructivos que requieran autorización alguna, el Verificador manifiesta que se encontró una obra en proceso siendo esto incorrecto en virtud de que lo único que se realizó fue la realización de las rampas de acceso al domicilio, con la finalidad de disminuir el riesgo peatonal que existía en mi domicilio, de tal manera que al valorar dicha documental el juzgador, su facultad se encuentra limitada a realizar una declaración sobre si aquel acto se consumó bajo las reglas que lo rigieron y nunca sobre otros hechos que ni siquiera existen en la realidad, como es el hecho de no existir obra nueva o en proceso, ya que lo único que se realiza es mitigar un riesgo grave determinado por una Autoridad competente para ello, resulta luego entonces improcedente el presente procedimiento administrativo iniciado por esta H. Autoridad [...]" (sic).

Manifestación de la que se desprende que no existen trabajos de construcción y que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación, se encuentra amparado por los oficios ACM/DGODU/551/2020 y ACM/DPCySE/258-08.14/2021, en los que se autorizan trabajos menores de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, lo cual será analizado en párrafos subsecuentes.

Ahora bien, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1.- Original del oficio ACM/DPCySE/258-08.14/2021 de fecha diecisiete de agosto dos mil veintiuno, firmado por el T.E.M Roberto Lima Delgadillo, Director de Protección Civil y Servicios de Emergencia de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que dicha Autoridad emitió Opinión de Riesgo, derivado de que en el inmueble ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa, número 313 (trescientos trece), Colonia San Mateo Tlaltenango, se observó que la barda de la fachada principal se encuentra en mal estado por la concentración de humedad y desgastada en la parte del muro a nivel de desplante a media altura, por lo que presenta un desplome de más de 12 (doce) centímetros hacia la parte de la acera peatonal, recomendando tomar las medidas relacionadas al mantenimiento correctivo, realizar los apuntalamientos necesarios, retirar el material de la malla ciclónica, demoler el material inestable de la barda, así como realizar los tapias, para evitar la caída del muro, como también la construcción de la barda, con la finalidad de disminuir el riesgo.

2.- Copia simple del oficio número ACM/DGODU/551/2020, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, firmado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte la autorización de realizar trabajos urgentes para reparar los daños causados por el sismo y para salvaguardar la seguridad de los peatones, consistentes en el reforzamiento de barda perimetral y colocación de pisos de concreto pulido, de conformidad con el artículo 62 fracción del Reglamento de Construcciones del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

Federal, respecto del inmueble ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa, número 313 (trescientos trece), Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.-----

3.- Copia simple del escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que se informó a la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, que en el inmueble ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa, número 313 (trescientos trece), Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Código Postal 05600 (cinco mil seiscientos), Ciudad de México, no existe obra en construcción, si no trabajos de reforzamiento de barda perimetral por daños causados por el sismo y retiro de hierba.-----

Por lo que hace a las documentales consistentes en 1) Copia simple del oficio número ACM/DGODU/551/2020, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte y 2) Copia simple del acuse del escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] citadas en párrafos que anteceden, es de indicar que al haber sido ofrecidas en copia simple, se consideran como indicios, las cuales por si solas no son suficientes para acreditar el hecho pretendido, más aun que en términos del artículo 97 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, no fueron ofrecidos durante el termino de ofrecimiento de pruebas ni durante el desarrollo de la audiencia respectiva los originales o copias certificadas de dichos documentos, por lo que no producen efecto alguno para ser considerados en el presente procedimiento, siendo aplicable por analogía el siguiente criterio Jurisprudencial: -----

*Época: Novena Época
Registro: 172557
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXV, Mayo de 2007
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/37
Página: 1759*

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.
Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.
Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.
Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.
Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.-----*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz señaló lo siguiente:-----

"[...] Manifiesto en este acto que no presento alegatos por escrito pero ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos, siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica el escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, es de indicar que el mismo ya fue señalado en párrafos anteriores.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación, observó medularmente una obra en proceso de construcción de rampas de acceso y fachada con remetimiento de 6 m (seis metros) al frente, con 5 (cinco) trabajadores al momento, asimismo, al fondo advirtió una nave tipo industrial a base de muros de tabique tipo block, con techo en arco metálico y piso firme, con las superficies siguientes: predio 580 m² (quinientos ochenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 406 m² (cuatrocientos seis metros cuadrados), área libre 174 m² (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), desplante 406 m² (cuatrocientos seis metros cuadrados), altura a partir de nivel de banquetta 10.20 m (diez punto veinte metros lineales).-----

Ahora bien, con la finalidad de acreditar que las superficies de área libre, desplante y altura con las que contaba el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, ofreció como prueba el original del oficio ACM/DPCySE/258-08.14/2021 de fecha diecisiete de agosto dos mil veintiuno, firmado por el T.E.M Roberto Lima Delgado, Director de Protección Civil y Servicios de Emergencia de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, sin embargo, es de referir que el citado documento únicamente ampara que dicha autoridad emitió Opinión de Riesgo respecto del inmueble visitado, recomendando llevar a cabo el mantenimiento correctivo, realizar los apuntalamientos necesarios, retirar el material de la malla ciclónica, demoler el material inestable de la barda, así como realizar los tapiales, para evitar la caída del muro, como también la construcción de la barda, con la finalidad de disminuir el riesgo, sin que del mismo se desprenda la zonificación aplicable al inmueble en estudio y por consiguiente que ampare las superficies observadas al momento de la visita de verificación, que es precisamente la materia en la que versa el presente procedimiento.-----

En ese tenor, el visitado no acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o bien, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

no obstante de haberse requerido por esta autoridad mediante la orden de visita de fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, ello es así toda vez que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 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 Manifestación de Construcción.-----

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar que las superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas conforme a la zonificación aplicable, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:-----

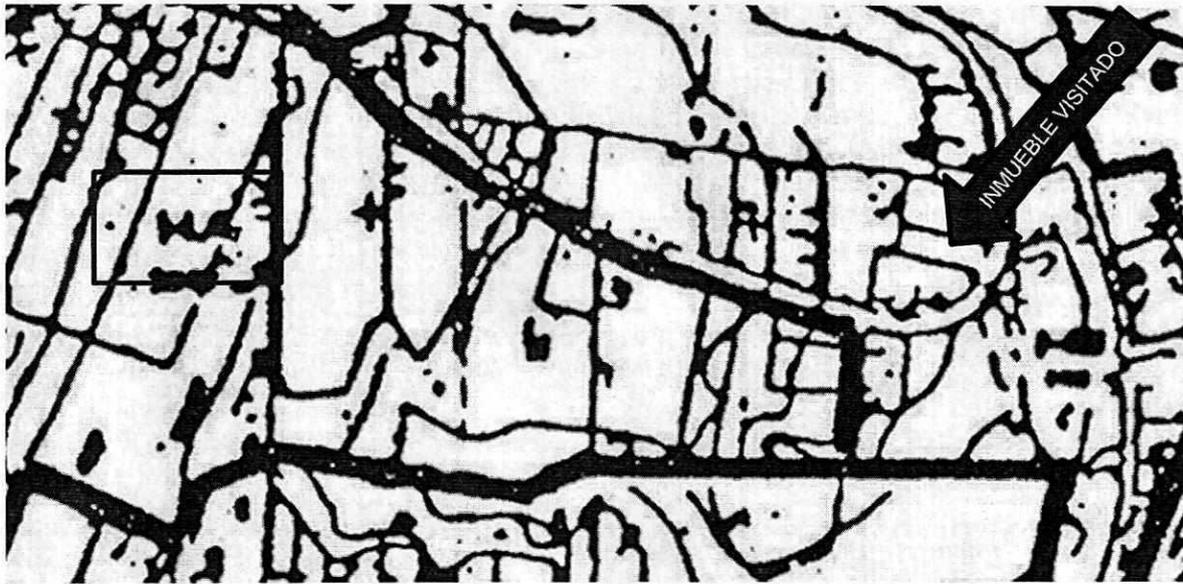
ARTICULO 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.-----

Por lo anterior, esta autoridad a efecto de emitir la presente determinación procede al estudio de lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que el inmueble de mérito se circunscribe dentro de los límites geográficos de aplicación del referido Programa y se localiza en zonificación: **HB/80/6.50** (Habitacional Baja, una vivienda cada ochocientos metros cuadrados, ochenta por ciento mínimo de área libre, seis punto cincuenta metros de altura), mismo que puede ser ubicado en el Plano "San Mateo Tlaltenango", cuya versión de divulgación puede ser consultada en la página electrónica



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el menú "Programas", sección "Programas Parciales de Desarrollo urbano", opción "Programa Parcial de Desarrollo Urbano" opción "Delegación Cuajimalpa" en el ícono "Plano de Divulgación", como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano: -----



USOS DEL SUELO

Tabla No. 1

TIPO	CONCEPTO	LOTE M2
HC	HABITACIONAL CONCENTRADO	1 VIV./250 M2./COMERCIO BASICO HASTA 500 M2.
HM	HABITACIONAL MEDIA.	1 VIV./330 M2.
HB	HABITACIONAL BAJA	1 VIV./800 M2.
HA	HABITACIONAL AGRICOLA	1 VIV./2000 M2.
H-ex	HABITACIONAL EXISTENTE	
C	CORREDOR COMERCIAL	0.5 v.a.t.
ES	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS, EDUCACION Y CULTURA.	0.5 v.a.t.
EN	EQUIPAMIENTO MORTUORIO	0.5 v.a.t.
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
AV	AREA VERDE.	
PEFR	PROTECCION ESPECIAL FORESTAL RESTRINGIDO	
AC	AGRICOLA DE CONSERVACION	



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

En ese tenor, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, que el inmueble objeto del presente procedimiento tenía una altura a partir de nivel de banqueta de 10.20 m (diez punto veinte metros lineales), siendo evidente que se encuentra fuera del parámetro permitido de 6.50 m (seis punto cincuenta metros lineales), es decir, excede por 3.7 m (tres punto siete metros lineales) la altura máxima de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito.

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 580 m² (quinientos ochenta metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 80 % (ochenta por ciento) mínimo del área libre y consecuentemente el 20 % (veinte por ciento) de desplante, lo que corresponde a 464 m² (cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados) y 116 m² (ciento dieciséis metros cuadrados) respectivamente, sin embargo, de la citada acta se advierte que el inmueble que nos ocupa contaba con 174 m² (ciento setenta y cuatro metros cuadrados) de área libre y 406 m² (cuatrocientos seis metros cuadrados) de desplante; resultando evidente que el inmueble visitado no respeta las superficies en estudio, excediendo por 290 m (doscientos noventa metros lineales) el área de desplante, e incumpliendo por 290 m (doscientos noventa metros lineales) el área libre; contraviniendo en consecuencia la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Lo anterior concatenado con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 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 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

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

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

Artículos de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado respetar las superficies de área libre, desplante y altura permitidos por la zonificación aplicable al inmueble en estudio y acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancias que no acontecieron por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Por lo que hace al uso o aprovechamiento, toda vez que no fue indicada actividad alguna observada, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna actividad en el inmueble de mérito, ésta se encuentre dentro de los usos permitidos por la zonificación aplicable; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.-----

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no respeto las superficies de área libre, desplante y altura permitidas por la zonificación aplicable al inmueble en estudio y no acredito contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó medularmente una obra en proceso de construcción de rampas de acceso y fachada con remetimiento de 6 m (seis metros) al frente, con 5 (cinco) trabajadores al momento, asimismo, al fondo una nave tipo industrial a base de muros de tabique tipo block, con techo en arco metálico y con piso firme; lo que implica una inversión económica considerable para el pago de mano de obra, así como adquisición de materiales tanto para los trabajos de obra como para la construcción de la nave industrial; esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

de la persona causante y estarán dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o bien, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, se impone al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y altura permitidas para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, se impone al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa, número 313 (trescientos trece), Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

Código Postal 05600 (cinco mil seiscientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o persona 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 acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

IV.- Se ordena LA DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE 1) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: ÁREA LIBRE 464 M² (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y DESPLANTE 116 M² (CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS) Y 2) LA ALTURA EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LA ALTURA PERMITIDA, ESTO ES, 6.50 M (SEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES), UBICADO EN CARRETERA SAN MATEO SANTA ROSA, NÚMERO 313 (TRESCIENTOS TRECE), COLONIA SAN MATEO TLALTENANGO, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CÓDIGO POSTAL 05600 (CINCO MIL SEISCIENTOS), CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel 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 los artículos 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.

Preceptos legales que se citan para pronta referencia.

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...



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

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 obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

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 (...)

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 correspondiente.

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

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

(...)

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

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

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

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

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

B) Asimismo, se informa al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** Exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** Acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable; y **3)** Acredite de manera fehaciente que las superficies de área libre, desplante y la altura se ajustan a la zonificación aplicable al inmueble verificado; o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición y/o retiro 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 al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE 1) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: ÁREA LIBRE 464 M² (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y DESPLANTE 116 M² (CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS) Y 2) LA ALTURA EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LA ALTURA PERMITIDA, ESTO ES, 6.50 M (SEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES), UBICADO EN CARRETERA SAN MATEO SANTA ROSA, NÚMERO 313 (TRESCIENTOS TRECE), COLONIA SAN MATEO TLALTENANGO, ALCALDÍA CUAJIMALPA DE MORELOS, CÓDIGO POSTAL 05600 (CINCO MIL SEISCIENTOS), CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y cinco, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o bien, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, se impone al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y altura permitidas para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, se impone al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción II del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, de conformidad con el considerando CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- Se **APERCIBE** al ciudadano [REDACTED] interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o persona 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 acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

SÉPTIMO.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE 1) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: ÁREA LIBRE 464 M² (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y DESPLANTE 116 M² (CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS) Y 2) LA ALTURA EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LA ALTURA PERMITIDA, ESTO ES, 6.50 M (SEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES), UBICADO EN [REDACTED]**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/316/2021

_____ mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, de conformidad con el considerando CUARTO fracción V de la presente resolución administrativa.

OCTAVO.- Hágase del conocimiento al ciudadano _____ interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba los originales de los recibos de pago de las multas impuestas, 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 lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

NOVENO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano _____ interesado del inmueble objeto del presente procedimiento, o a los ciudadanos _____ o _____ personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en _____

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Arana Jessica Rivero Cruz.