



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

En la Ciudad de México, a tres de febrero de dos mil veintidós.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Islas Berry (antes calle 5), lote once (11), manzana trece (13), colonia La Martinica, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil seiscientos diecinueve (01619), Ciudad de México; mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2475/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, mediante el cual remitió constancias originales que integran el expediente INVEACDMX/OV/DU/390/2021.

2.- El seis de diciembre de dos mil veintiuno, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, la cual fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por el servidor público Christian Languraín Gómez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados.

3.- El tres de enero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien dijo ser propietaria del inmueble visitado, mediante el cual, formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, al cual le recayó proveído de fecha cuatro del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas enlistadas y se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la referida audiencia.

4.- El veinte de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la presencia de la ciudadana [REDACTED] persona que refirió ser autorizada de la ciudadana [REDACTED] la cual al no presentar documentos para acreditar su interés en el presente procedimiento, se hizo efectivo el apercibimiento señalado en el numeral anterior por lo que no pudo intervenir en la referida audiencia, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 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

47



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SIENDO ESTE EN CALLE ISLAS BERRY (ANTES CALLE 5), LOTE 11 MANZANA 13, COLONIA LA MARTINICA, ALCALDIA ALVARO OBREGON, CODIGO POSTAL 01619, CIUDAD DE MÉXICO, PREGUNTE POR EL ARQ. MARCELINO DE ANDA LOPEZ EN SU CARACTER DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA CON NUMERO DE REGISTRO DRO-1721, ASI COMO POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR A LO QUE EL C. [REDACTED] MANIFIESTA DE PROPIA VOZ SER EL ENCARGADO DEL INMUEBLE POR LO QUE SE LE ENTREGA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO, UNA VEZ QUE SE LE FUE EXPLICADO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN ETAPA DE EDIFICACION Y EN OBRA NEGRA AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, SE HACE MENCION QUE EN LA PARTE SUPERIOR DEL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE MUROS EN ALGUNAS SECCIONES DE DICHA AREA, CONFORME AL ALCANCE SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES EL DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCION 2.- EL INMUEBLE CONSTA AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA CON PLANTA BAJA Y DOS NIVELES 3.-AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE OBSERVAN CUATRO DEPARTAMENTOS EN OBRA NEGRA 4.- LA SUPERFICIE EN DOS VIVIENDAS ES DE CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (57 M2) EN CADA UNA DE ELLAS Y EN LAS DOS VIVIENDAS RESTANTES ES DE SESENTA METROS CUADRADOS (60 M2) EN CADA UNA DE ELLAS 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (124 M2) B) NO SE PUEDE SEÑALAR TODA VEZ NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO, C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE SIETE METROS CUADRADOS (7 M2) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO DIECISIETE METROS CUADRADOS (117 M2) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO CERO SEIS METROS LINEALES (8.06 M) F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRECIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (351 M2) G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS, EN LA PLANTA BAJA ES DE DOS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS LINEALES (2.96 M), EN EL PRIMER NIVEL ES DE DOS PUNTO CINCUENTA (2.50 METROS LINEALES) Y EN EL SEGUNDO NIVEL ES DE DOS PUNTO SESENTA METROS LINEALES (2.60), MEDICIONES OBTENIDAS DE PISO TERMINADO A PISO TERMINADO H) NO SE OBSERVA SEMISOTANO I) NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. A Y B NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO Y ASENTADO DICHA CIRCUNSTANCIA EN EL APARTADO RESPECTIVO..

De la descripción anterior, de manera medular se desprende que la persona especializada en funciones de verificación señaló que se trata de una obra nueva en proceso, constituida de tres (3) niveles y cuatro (4) viviendas, advirtiendo en la parte superior del segundo nivel levantamiento de muros.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas determinas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	Ciento veinticuatro metros cuadrados (124 m ²)
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	Siete metros cuadrados (7 m ²)
SUPERFICIE DE DESPLANTE	Ciento diecisiete metros cuadrados (117 m ²)
ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Ocho punto cero seis metros lineales (8.06 m)
SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Trecientos cincuenta y un metros cuadrados (351 m ²)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita que no fue exhibida documentación alguna.

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

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 por la promovente, curso que es interpretado en forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que respecto a las superficies obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación, a consideración de la visitada éstas son erróneas, sin que se adviertan elementos de convicción con los que robustezca lo señalado, aunado a que como ha sido citado en párrafos anteriores, la persona especializada en funciones de verificación tiene fe pública, 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, por lo que se tienen por ciertas las actuaciones que realice en el ámbito de sus atribuciones salvo prueba en contrario. -----

Finalmente, y con relación a las manifestaciones restantes, se advierte que las mismas atañen a que con las pruebas presentadas se demuestra el cumplimiento del objeto y alcance señalado en la orden de visita de verificación, consecuentemente las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Asimismo, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, no se formularon de manera verbal ni escrita por lo que no existen alegatos que valorar.-----

Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario.-----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran 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 y que se hace consistir en la siguiente: -----

- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, folio 77744-151MAMA21D, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- 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 si la persona visitada cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 77744-151MAMA21D. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 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. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

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;

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.

Ahora bien, del certificado de cuenta se advierte que fue emitido con fecha posterior a la visita de verificación, sin embargo al ser emitido de acuerdo con el Programa Delegacional vigente y bajo el principio de buena fe que rige el actuar de esta autoridad, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, es de señalar que el referido Certificado, se toma en cuenta para emitir la presente resolución, bajo esa tesitura, esta autoridad procede al estudio de dicho documento, del cual, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación: **H/3/30/M** (Habitacional, tres niveles, treinta por ciento mínimo de área libre, densidad M).

Así pues, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con el número de niveles permitidos por la zonificación aplicable, es oportuno señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita que observó un inmueble constituido por 3 (tres) niveles, siendo el caso que como ha sido señalado de conformidad con la zonificación aplicable tiene permitidos tres (3) niveles máximos de construcción, por lo que en cuanto a este punto, al momento de la visita de verificación, el inmueble materia del presente procedimiento observaba los parámetros permitidos por la zonificación aplicable.

Ahora bien, con relación a las viviendas permitidas, toda vez que el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación se encontraba en etapa constructiva, derivado del avance de la obra no se cuenta con elementos suficientes que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento en cuanto a este punto, respecto a los parámetros permitidos por la zonificación aplicable.

Por otra parte, respecto a la superficie de área libre mínima a respetar en el inmueble visitado, de conformidad con el multicitado Certificado es del treinta por ciento (30%) y considerando que el personal especializado señaló que la superficie total del predio observada es de ciento veinticuatro metros cuadrados (124 m²), la cual es coincidente con lo señalado en dicho Certificado, por ende, en el inmueble visitado debió respetarse como superficie de área libre mínima treinta y siete punto dos metros cuadrados (37.2 m²), circunstancia que no aconteció, toda vez que como se desprende del acta de visita el inmueble visitado contaba con siete metros cuadrados (7 m²) de superficie de área libre, en consecuencia, también excede la superficie de desplante permitida, así como la superficie máxima de construcción.

Atento a lo anterior y toda vez que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable al no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, contraviene en consecuencia lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, lo anterior de conformidad con el artículo 43, de la Ley de

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -

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

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

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

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

De los artículos antes citados se colige la obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto al llevar a cabo trabajos de construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación 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, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, se advierte que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer 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 este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, se desprende que se trata de un inmueble en el que se desarrolla la actividad de obra nueva en proceso de construcción, para lo cual es necesario una inversión económica para la compra de materiales y pago de mano de obra; aunado a que de autos del expediente en que se actúa, se advierte contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, del que se desprende la promesa de pago por concepto de compraventa por la cantidad de **un millón de pesos 00/100 M.N. (\$1,000,000.00)**, en consecuencia esta autoridad determina que la persona visitada, [REDACTED] por lo que la multa que se impondrá no resultará desproporcional [REDACTED]

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

CUARTO.- Tomando en consideración que la persona visitada tramitó con fecha posterior a la visita de verificación administrativa el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, folio 77744-151MAMA21D, y por ende actualmente ya cuenta con dicho documento, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

SANCIONES

I.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, es procedente imponer a la persona visitada, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la unidad de medida y actualización diaria, 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)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.-----

II.- Independientemente de la sanción económica, por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Islas Berry (antes calle 5), lote once (11), manzana trece (13), colonia La Martinica, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil seiscientos diecinueve (01619), Ciudad de México; mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, sin obstruir accesos que afecten su habitabilidad, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

III.- Así mismo, se ordena la **DEMOLICIÓN** de: 1) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 2) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL 30% MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO. EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE ISLAS BERRY (ANTES CALLE 5), LOTE ONCE (11), MANZANA TRECE (13), COLONIA LA MARTINICA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE (01619), CIUDAD DE MÉXICO; MISMO QUE SE SEÑALA EN LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.

Demolición que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48, del Reglamento de Verificación Administrativa; 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, 18 y 19, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

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

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

VIII. Multas.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

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 (...) --

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 a la persona visitada, 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 la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. --
- B) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el recibo en original del pago de la multa impuesta; y 2) una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. --



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** de: 1) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 2) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL 30% MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO. EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE ISLAS BERRY (ANTES CALLE 5), LOTE ONCE (11), MANZANA TRECE (13), COLONIA LA MARTINICA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE (01619), CIUDAD DE MÉXICO; MISMO QUE SE SEÑALA EN LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, fracción IV, 18 y 19, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

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

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

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

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

RESUELVE-----

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

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

TERCERO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción I, se impone a la persona visitada, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la unidad de medida y actualización diaria, 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)**.-----

CUARTO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción II, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED]-----

[REDACTED] mismo que [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento.

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

SEXTO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción III, se ordena la **DEMOLICIÓN** de: 1) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 2) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL 30% MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO. EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN

[REDACTED] MISMO QUE SE SENALA EN LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

SÉPTIMO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, 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 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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

NOVENO.- Notifíquese personalmente a la persona visitada, o a la ciudadana [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/390/2021

DÉCIMO.- 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 PRIMERO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ:
LIC. EDUARDO VILLEGAS HERNÁNDEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO