



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Segunda Cerrada del Cerro del Mercado, número doce (12), colonia Campestre Churubusco, código postal cero cuatro mil doscientos (04200), demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se señala mediante fotografía inserta a la orden de verificación; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veinticuatro de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Eduardo Bautista Moreno, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintisiete de enero de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/224/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El nueve de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Por auto de once de febrero de dos mil veintidós, se previno por una sola vez a la promovente a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del o los documentos con los cuales acreditará el interés con que se ostenta. -----

4.- El diecisiete de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] al cual, le recayó proveído de veintidós de febrero de dos mil veintidós, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocido su interés como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por indicada la fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

5.- Seguida la secuela procesal, el once de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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 y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE SEGUNDA CERRADA DE CERRO DEL MERCADO NUMERO 12 COLONIA CAMPESTRE CHURUBUSCO, CÓDIGO POSTAL 04200 ALCANDIA COYOACÁN, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDEN CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, PREVIO CITATORIO DEL DIA VEINTICINCO DE ENERO DEL DOSMIL VEINTIDOS, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ESTACIONAMIENTO CUBIERTO CON TRES AUTOS, BAÑO, COCINA COMEDOR Y SALA, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA BAÑO Y TRES RECAMARAS Y EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA CUARTO DE LAVADO. DE ACUERDO AL ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE :1 EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 2- EL INMUEBLE ESTÁ CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 3- SE OBSERVA UNA VIVIENDA EN TODO EL INMUEBLE. 4- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE 235 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 5 A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 154 M2 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN PARA CORROBORAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 47 M2 (CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 111 M2 (CIENTO ONCE METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 7.35 M (SIETE PUNTO TREINTA Y CINCO METROS LINEALES). F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 235 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.45 M (DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES). H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SÓTANOS. I) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SEMISÓTANO. J) NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 58.9M2 (CINCUENTA Y OCHO PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS). 6- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CERRO DEL MERCADO Y CERRO QUINCEO, A UNA DISTANCIA DE 40M (CUARENTA METROS LINEALES) DE CERRO DEL MERCADO. 7- EL FRENTE MIDE 8.56 M (OCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE NINGUN DOCUMENTO DE LOS INCISOS A Y B.

De lo anterior, se desprende de manera medular, que al momento de la visita la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble constituido por planta baja y dos niveles y que con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se obtuvieron las siguientes: -----

Superficie total del Predio	Ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados (154 m ²)
Superficie de Área libre	Cuarenta y siete metros cuadrados (47 m ²)
Superficie de Desplante	Ciento once metros cuadrados (111 m ²)
Superficie construida a partir del nivel de banqueta	Doscientos treinta y cinco metros cuadrados (235 m ²)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte queno fue exhibida documental alguna.-----

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el nueve de febrero de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que por cuestión de método, de las manifestaciones hechas valer por la persona visitada, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos en donde de manera esencial refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en el artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los diversos 29 y 37, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, toda vez que a su dicho, la orden y el acta de visita de verificación carecen de una debida fundamentación y motivación. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las instancias competentes para conocer de su presentación. -----

Respecto a las manifestaciones hechas valer por la persona visitada con relación a que a su dicho el "cuarto" localizado en el tercer nivel, se encuentra permitido, esta autoridad procederá a su estudio y calificación en párrafos posteriores. -----

Ahora bien, por lo que hace a las manifestaciones consistentes en que previamente fue verificado el inmueble materia del presente procedimiento y que por tal motivo debe ponerse fin a la tramitación del mismo, resulta necesario señalar que el hecho de que previamente se instruya un procedimiento administrativo, no extingue la facultad verificadora de este Instituto; toda vez que se trata de la ejecución de actividades reguladas de tracto sucesivo, cuyas condiciones en que se desarrollan pueden variar con el paso del tiempo; quedando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de su competencia, compruebe el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables, por tanto, no es procedente concluir el presente procedimiento en los términos que señala la persona visitada. -----

Por otra parte, es de señalar que con relación a la resolución administrativa con número de expediente DGGAJ/SVR/O/128/19, ofrecida por la persona visitada, la misma fue resuelta por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, siendo una autoridad diversa a la que hoy resuelve el presente procedimiento, además de que la materia verificada en dicho procedimiento fue de Construcciones y Edificaciones, es decir, distinta a la de Desarrollo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

Urbano ejecutada por este organismo descentralizado. -----

Finalmente, respecto a las expresiones restantes, las mismas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente dichas manifestaciones y las pruebas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Ahora bien, del estudio de los alegatos formulados por la persona promovente no se advierten argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en su escrito de observaciones, toda vez que reitera y ratifica lo argüido en su escrito, por tanto, esta autoridad determina que no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15482-151HERA19, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio OB/745/2019, de fecha de expedición diez de abril de dos mil diecinueve, la cual, se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al tratarse de una reproducción. -----

Ahora bien, en primer término, respecto a la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio OB/745/2019, de fecha de expedición diez de abril de dos mil diecinueve, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento. -----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15482-151HERA19 es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que, en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para el inmueble verificado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los artículos 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento (vigente al momento de su emisión), 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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 (vigente al momento de la visita de verificación)-----

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. -----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición. -----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. -----

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

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

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

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

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158, primer y segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), precepto legal, del cual se desprende que dicha vigencia es de un año contado a partir del día siguiente a partir de su emisión, o bien, que una vez realizado el trámite para el que fue solicitado el certificado de referencia y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado en el inmueble visitado. -----

Analizado lo anterior y toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento no fue exhibido instrumento alguno, con el que pudiera considerarse que se ejerció el derecho conferido y teniendo en cuenta que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15482-151HERA19 fue expedido el doce de abril de dos mil diecinueve, por tanto, el tiempo de vigencia fue hasta el trece de abril de dos mil veinte, resultando evidente que dicha documental dejó de surtir sus efectos jurídicos previo a la visita de verificación y substanciación del presente asunto, consecuentemente no es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Así las cosas, es evidente que la persona visitada no demostró contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita ni durante la substanciación del procedimiento del que se advirtieran las obligaciones aplicables al inmueble verificado en materia de desarrollo urbano, a pesar de contar con la carga procesal de acreditarlo, lo anterior, en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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

Consecuentemente, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, procede al estudio y análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, del que se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/2/40/MB**. -----

En razón de lo anterior, se desprende que el número **máximo** de niveles permitidos es de dos (2) y toda vez que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación advirtió un inmueble constituido por planta baja y dos (2) niveles superiores, resultando un total de tres niveles, se colige que en el inmueble visitado NO se respetan el número de niveles permitidos. -----

Así las cosas, resulta oportuno traer a colación las manifestaciones vertidas por la persona visitada, en donde precisa que en el tercer nivel se encuentra un cuarto el cual, a su dicho en términos de lo establecido en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, publicado en la gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, se encuentra permitido; siendo procedente entrar a lo establecido por dicha norma la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación **únicamente** podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, tal y como refiere en su parte de interés lo siguiente: -----

Norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once.

"8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido ...

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida..."

***Énfasis añadido**

Derivado de lo anterior, es de señalar que las manifestaciones aludidas por la persona visitada resultan inoperantes, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación observó entre otras cosas que "...el inmueble está constituido por planta baja y dos niveles...la altura del inmueble es de 7.35 M (siete punto treinta y cinco metros lineales)... la altura entre pisos es de 2.45 M (dos punto cuarenta y cinco metros lineales) ...", es decir, tres niveles de construcción, siendo evidente que lo advertido por dicho servidor público, no constituye alguna de las instalaciones



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

permitidas por encima del número de niveles, sino la edificación de un nivel con una altura de dos punto cuarenta y cinco metros lineales (2.45 m). -----

Señalado lo anterior y considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con cuarenta por ciento (40%) de área libre y derivado de que como se advierte de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación la superficie total del predio es de ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados (154 m²), por tanto, el predio visitado debió contar como mínimo con sesenta y uno punto seis metros cuadrados (61.6 m²) de superficie de área libre, situación que en la especie no acontece, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento cuenta únicamente con cuarenta y siete metros cuadrados (47 m²) de área libre. -----

Bajo esa tesitura, es evidente que el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida; resulta que la superficie máxima de desplante en el predio es de noventa y dos punto cuatro metros cuadrados (92.4 m²), y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de ciento once metros cuadrados (111 m²), por tanto, el inmueble visitado excede la superficie máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta procedente señalar que de conformidad con la Norma de Ordenación Particular 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, ésta se obtiene al multiplicar la superficie desplante por el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Por tanto, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación **H/2/40/MB**, el inmueble visitado tiene permitidos dos (2) niveles de construcción y una superficie máxima desplante de noventa y dos punto cuatro metros cuadrados (92.4 m²), por lo que de la operación aritmética efectuada al multiplicar dichos factores, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de ciento ochenta y cuatro punto ocho metros cuadrados (184.8 m²), en este sentido y derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banquetta de doscientos treinta y cinco metros cuadrados (235 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

De los párrafos anteriores, se advierte que la persona visitada no demostró contar con certificado de zonificación **vigente** y que el inmueble visitado no respeta las restricciones establecidas conforme a la zonificación aplicable, al exceder los niveles máximos de construcción, así como, no contar con la superficie mínima requerida de área libre, tener un desplante mayor al permitido y por ende, sobrepasar la superficie máxima de construcción, contraviniendo lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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.-----

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

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

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

Artículo 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”.-----

Se colige lo anterior, toda vez que de los razonamientos y artículos previamente señalados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar los parámetros permitidos al inmueble visitado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, así como, el acreditar contar con certificado de zonificación vigente que ampare que la edificación verificada observa lo dispuesto en el Programa referido, razones por las cuales esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada es grave, y realizada de manera dolosa y permanente, toda vez que sabe y conoce la zonificación aplicable al inmueble visitado y a pesar de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

lo anterior, excedió los niveles máximos de construcción, no cuenta con la superficie mínima requerida de área libre, tiene un desplante mayor al permitido y sobrepasa la superficie máxima de construcción en el inmueble verificado, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general conllevando un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio urbano, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México circunstancias que pueden causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; en las constancias del expediente, corre agregado el pago de la multa impuesta mediante resolución administrativa recaída en procedimiento administrativo DGGA/SVR/O/128/19. el veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve en el que la ciudadana [REDACTED] pago la cantidad de [REDACTED] asimismo, se advierte el pago por concepto de multa administrativa el veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve por la cantidad de [REDACTED] así también se advierte el recibo de pago a la tesorería de la Ciudad de México de veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis, en el que por concepto de adquisición de inmuebles la persona interesada pagó la cantidad de [REDACTED] y considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles e inmuebles tal y como se acredita de con el instrumento notarial número ochenta y tres mil seiscientos diez (83,610), de cinco de septiembre de dos mil dieciséis, pasado ante la fe del notario público cuarenta y uno de la Ciudad de México, respecto del cual, entre otras cosas se advierte que el valor catastral del inmueble visitado a que se refieren los derechos de copropiedad es la cantidad de [REDACTED] por tanto la persona visitada [REDACTED] las cuales no serán desproporcionales [REDACTED]

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

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no respetar el número de niveles máximos de construcción, contraviniendo lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, así como, no acreditar contar con certificado de zonificación **vigente** en cualquiera sus modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos (\$89.62 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

(\$35,848.00 M.N.), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno. -----

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, infringiendo lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, se impone a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos (\$89.62 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$35,848.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno. -----

III.- Así mismo, por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN del NIVEL EXCEDENTE A FIN DE QUE SE AJUSTE A LOS DOS NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SEGUNDA CERRADA DEL CERRO DEL MERCADO, NÚMERO DOCE (12), COLONIA CAMPESTRE CHURUBUSCO, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL DOSCIENTOS (04200), DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad 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. -----

IV.- Aunado a lo anterior, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO** real del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater apartado A fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90 fracción VI inciso b de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 fracción II del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

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:**

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:

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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.-----

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 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 (...) -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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

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

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

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

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

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

I. Amonestación con apercibimiento; -----

II. Multa; -----

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

Ley Registral para la Ciudad de México.-----

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

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

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

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

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

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.-----

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

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

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

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

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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 de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO, fracciones I y II, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----
- B) Se hace del conocimiento de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de las multas impuestas; **2)** acredite que el número de niveles, viviendas y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. -----
- C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE A FIN DE QUE SE AJUSTE A LOS DOS NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE**-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

UBICADO EN CALLE SEGUNDA CERRADA DEL CERRO DEL MERCADO, NÚMERO DOCE (12), COLONIA CAMPESTRE CHURUBUSCO, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL DOSCIENTOS (04200), DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, 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 señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos (\$89.62 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$35,848.00 M.N.)**.-----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

con sesenta y dos centavos (\$89.62 M.N.), resulta la cantidad de **TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$35,848.00 M.N.)**.-----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE A FIN DE QUE SE AJUSTE A LOS DOS NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SEGUNDA CERRADA DEL CERRO DEL MERCADO, NÚMERO DOCE (12), COLONIA CAMPESTRE CHURUBUSCO, CÓDIGO POSTAL CERO CUATRO MIL DOSCIENTOS (04200), DEMARCACIÓN TERRITORIAL COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO**, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

SEXTO.- Con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Segunda Cerrada del Cerro del Mercado, número doce (12), colonia Campestre Churubusco, código postal cero cuatro mil doscientos (04200), demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, en términos de lo previsto los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción IV, de la presente resolución administrativa.-----

SÉPTIMO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciadas en la presente resolución.-

OCTAVO.- Hágase del conocimiento de la ciudadana [REDACTED] propietaria 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 ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de las multas impuestas, 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.-----

NOVENO.- Se hace del conocimiento de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento 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 [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/32/2022

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.-----

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento; en el domicilio ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE.-----

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

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO