



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

En la Ciudad de México, a ocho de abril dos mil veintidós.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en retorno uno (1) de avenida del taller, número sesenta y siete (67), colonia Jardín Balbuena, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil novecientos (15900), 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 tres de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/52/2022, misma que fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por el servidor público Christian Alejandro Domínguez Vázquez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas con fecha nueve de febrero de dos mil veintidós a través del oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/388/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.
- 2.- El veintiuno de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual, formuló observaciones, 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 veinticuatro del mismo mes y año, por el cual se le previno a efecto de que exhibiera entre otras cosas, el original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, así como las pruebas manifestadas en su escrito de observaciones, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia.
- 3.- El ocho de marzo de la anualidad en curso, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, a través del cual atendió la prevención señalada en el punto inmediato anterior, mismo al que le recayó acuerdo de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, mediante el cual se tuvo por desahogada en tiempo y parcialmente en forma la prevención antes citada, toda vez que se tuvo por reconocido su interés en el presente procedimiento, sin embargo fue omiso en colmar el requisito consistente en exhibir las pruebas manifestadas en su escrito de observaciones, no obstante, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas que indica en su escrito de observaciones y al no indicar domicilio para oír y recibir notificaciones se determinó que las mismas se llevarían a cabo en el inmueble visitado.
- 4.- El veinticinco de marzo de dos mil veintidós, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, teniéndose por formulados alegatos por escrito y 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/52/2022

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, 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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14, apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3, apartado B, fracción III, numeral 1, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, Sección Primera, fracciones I, IV, V y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49, y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, por lo que se resuelve en apego 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, misma que es de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR EL NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA, HAGO EL LLAMADO CORRESPONDIENTE SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] PREVIO CITATORIO DEL DÍA ANTERIOR, PERSONA A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE SOLO A LOS DEPARTAMENTOS QUE EL TIENE ACCESO LOS CUALES SON PLANTA BAJA, PISO TRES, CUATRO Y AZOTEA LA CUAL TIENE UNA ESTRUCTURA DE CONCRETO DE DOS NIVELES, POR LO QUE RESPECTA A LOS PISOS UNO Y DOS MANIFIESTA QUE EL NO TIENE ACCESO A DICHS PISOS, POR LO QUE NO ES POSIBLE SABER EL USO QUE SE DA A DICHS PISOS, Y SE LLEVA ACABO LA PRESENTE DILIGENCIA EN PLANTA BAJA, PISO TRES, PISO CUATRO Y AZOTEA DE DOS NIVELES, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE INMUEBLE CON FACHADA COLOR AZUL Y NARANJA, CON NUMERO VISIBLE EN FACHADA, DICHO CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE CONSTRUCCIÓN PREEXISTENTE, CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES, ASÍ COMO AZOTEA CONSTITUIDA DE UNA ESTRUCTURA DE CONCRETO DE DOS NIVELES, CON DOS PORTONES METÁLICOS COLOR NEGRO, POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE. 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN LOS PISOS QUE SE TUVO ACCESO ES 2 DE CASA HABITACIÓN, YA QUE SE ADVIERTE MENAJE DE CASA. 2.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO NIVELES Y EN AZOTEA UNA ESTRUCTURA DE CONCRETO DE DOS NIVELES. 3.- EN LOS PISOS QUE SE TUVO ACCESO SE ADVIERTE DOS VIVIENDAS, SIN PODER OBSERVAR EL USO QUE SE LES DA A LOS PISOS UNO Y DOS. 4.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS LAS CUALES SON PISO TRES Y CUATRO ES 188 M² (CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) CADA PISO. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 159.80 M² (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS) A PAÑOS INTERIORES. B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE EL CERTIFICADO NO LA MENCIONA. C) NO SE OBSERVA AREA LIBRE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 159.80 M² (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 20 M (VEINTE METROS) SIN CONTAR GROSOR DE LOSA, YA QUE CUENTA CON PLAFON, DICHA ALTURA ES HASTA LA ESTRUCTURA DE LA AZOTEA LA CUAL ES DE DOS PISOS. F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 855.64 M² (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), MAS 74 M² (SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) DE LA ESTRUCTURA DE CONCRETO DE DOS NIVELES LA CUAL ESTA EN LA AZOTEA. G) LA ALTURA DE LOS ENTRE PISOS EN PLANTA BAJA ES DE 2.95 M (DOS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS), EL DE LAS VIVIENDAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO ES DE 2.54 M (DOS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS), Y DE LA ESTRUCTURA DE DOS PISOS QUE ESTA EN LA AZOTEA EL PRIMERO ES DE 3.65 M (TRES PUNTO SESENTA Y CINCO METROS) Y EL SEGUNDO DE 3.30 M (TRES PUNTO TREINTA METROS). H) NO SE OBSERVAN SÓTANOS EN EL PREDIO. I) NO SE OBSERVA SEMISOTANO EN EL PREDIO. J) NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. K) SE ADVIERTE AREA EN PLANTA BAJA PARA ESTACIONAMIENTO LA CUAL AL MOMENTO ESTA OCUPADA POR MATERIAL EL CUAL ESTA TAPADO CON UNA LONA Y NO ES POSIBLE SABER QUE ES. 6.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE RETORNO 1 AVENIDA DEL TALLER Y RETORNO 5 DE AVENIDA DEL TALLER, PREDIO EL CUAL SE TRATA DE LA ESQUINA ENTRE LAS CALLES DE RETORNO 1 DE AVENIDA DEL TALLER Y RETORNO 5 DE AVENIDA DEL TALLER. 7.- TIENE DOS FRENTES UNO DE 8.63 M (OCHO PUNTO SESENTA Y TRES METROS) Y EL OTRO DE 17.63 M (DIECISIETE PUNTO SESENTA Y TRES METROS). EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL PUNTO A SE DESCRIBIO EL CERTIFICADO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. EN CUANTO A LOS PUNTOS B. Y

C. NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO.

De lo anterior, de manera medular se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló que se trata de un inmueble con número visible en fachada, color azul y naranja constituido de planta baja y cinco (5) niveles, así como azotea constituida con una estructura de concreto de dos (2) dos niveles; esto es siete (7) niveles; de los cuales tuvo acceso a la planta baja, piso tres, piso cuatro y azotea de dos (2) niveles; advirtiendo aprovechamiento de casa habitación y dos viviendas en piso tres y cuatro, respectivamente.

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

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	Ciento cincuenta y nueve punto ochenta metros cuadrados (159.80 m ²)
SUPERFICIE DE DESPLANTE	Ciento cincuenta y nueve punto ochenta metros cuadrados (159.80 m ²)
ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (SIN CONTAR GROSOR DE LOSA, YA QUE CUENTA CON PLAFON, DICHA ALTURA ES HASTA LA ESTRUCTURA DE LA AZOTEA LA CUAL ES DE DOS PISOS)	Veinte metros lineales (20 m)
SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Ochocientos cincuenta y cinco punto sesenta y cuatro metros cuadrados (855.64 m ²) más setenta y cuatro metros cuadrados (74 m ²) de la estructura de concreto en azotea que consta de dos niveles. TOTAL: novecientos veintinueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (929.64 m ²).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió el instrumento siguiente: -----

1.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CINCO DE JUNIO DEL MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE, CON VIGENCIA DE "LA VIGENCIA DE ESTE DOCUMENTO ESTA SUJETA A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 41 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL, EL CUAL NO PRODUCE EFECTOS PLENOS DADO QUE SE ACREDITA QUE EL USO DEL SUELO PARA HABITACIONAL, OFICINAS Y LABORATORIO", FOLIO NUMERO: 10837, PARA EL DOMICILIO DEL TALLER RETORNO 1, NUMERO 67, COLONIA JARDIN BALBUENA, CP. 15900, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, DOCUMENTO DONDE SE OBSERVAN LAS SIGUIENTES MEDICIONES: CON SUPERFICIE DEL PREDIO DE 167 M2 (CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), UTILIZACIÓN ACTUAL DEL PREDIO HABITACIONAL 317, Y OFICINAS Y LABORATORIO EN 501.00 M2 (QUINIENTOS UN METROS CUADRADOS), CON SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 818 M2 (OCHOCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS), USO O USOS DEL SUELO QUE SE SOLICITAN: HABITACIONAL EN 317 M2 Y OFICINAS Y LABORATORIOS EN 818 M2, DOCUMENTO EN COPIA CERTIFICADA PASADO ANTE LA FE DEL LIC. JUAN MANUEL VALDES RODRÍGUEZ NOTARIO PUBLICO 62 DEL ESTADO DE MÉXICO.

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, respecto a la documental exhibida al momento de la visita que nos ocupa, consistente en:-

Copia certificada de Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10837, de fecha cinco de junio de mil novecientos ochenta y nueve, es de señalar que si bien, fue exhibida durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio**, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..."

***Énfasis añadido**

Máxime, que de conformidad con el proveído de fecha veinticuatro de febrero del dos mil veintidós, esta autoridad le requirió al promovente presentar la prueba consistente en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10837, situación que no aconteció; precluyendo así su derecho para exhibirla, ya que el momento procesal oportuno para ofrecerlas es cuando el promovente formula sus observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación; en ese sentido, no hay pruebas que valorar.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones, de cuyo contenido se advierte que la persona visitada, manifiesta que el inmueble objeto del presente procedimiento no se encuentra en proceso de construcción por lo que no requiere exhibir dictamen de aeronáutica civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de la Ciudad de México; y se limitó a señalar que con la documental exhibida al momento de la visita de verificación debe tenerse por acreditado el uso de suelo permitido de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano.

Respecto a lo anterior, es de señalar que dicho argumento es inoperante, toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento, la persona visitada no demostró contar con documental emitida por autoridad competente con la que ampare su dicho, es decir, que la construcción es preexistente, o bien, que ésta se encuentre autorizada.

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, estos últimos se formularon a través de escrito con fecha de recepción del veinticinco de marzo del año corriente y folio 03917; de cuyo contenido se desprende que reitera lo manifestado en el escrito de observaciones.

III.- Así las cosas, es oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento 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 el artículo 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

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. -----

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. -----

De lo antes expuesto y considerando que la persona visitada, no acreditó contar de manera fehaciente con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, siendo su obligación asumir la carga de la prueba, 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: -----

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

En ese sentido, esta autoridad procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco, y su Plano de Divulgación, Clave E-3, "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación H/3/25/M (Habitacional, tres niveles, veinticinco por ciento de área libre, densidad M) y se localiza dentro de la zona en la que incide la proyección del **Cono de Aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México**, por lo que la altura adicional está sujeta a un dictamen de aeronáutica civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-----

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 de planta baja y cinco (5) niveles, así como azotea con una estructura de concreto de dos (2) niveles; esto es siete (7) niveles, y toda vez que como ha sido señalado, de conformidad con la zonificación que le corresponde tiene permitidos tres (3) niveles máximos de construcción, se hace evidente que el inmueble visitado excede en cuatro (4) niveles lo establecido 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 citado Programa Delegacional es del veinticinco por ciento (25%) y considerando que el personal especializado señaló que la superficie total del predio observada es de ciento cincuenta y nueve punto ochenta metros cuadrados (159.80 m^2), en el inmueble visitado debió respetarse como superficie de área libre mínima treinta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados (39.95 m^2), circunstancia que no aconteció, toda vez que como se desprende del acta de visita el inmueble visitado no contaba con superficie de área libre, en consecuencia, también excede la superficie de desplante permitida, la cual es de ciento diecinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (119.85 m^2).-----

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 entre la superficie total del predio por la superficie total del predio.-----

Por tanto, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación **H/3/25/M**, el inmueble visitado tiene permitidos tres (3) niveles de construcción y una superficie máxima desplante de ciento diecinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (119.85 m^2), por lo que de la operación aritmética efectuada, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de trescientos cincuenta y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados (359.55 m^2), 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 banqueta de novecientos veintinueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (929.64 m^2), 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

En consecuencia, toda vez que el inmueble no respeta el número de niveles permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco; en relación con el artículo 43, de la citada Ley de 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. -----

Lo anterior concatenado con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia 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".-----

Así las cosas, 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 a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, 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, 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 el número de niveles, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable, 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 104 de la Ley de Desarrollo Urbano y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos 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 el número de niveles permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, pone en riesgo la integridad física y patrimonial de las personas que habitan y transitan en las inmediaciones ante un caso fortuito o fuerza mayor; así también lesiona el derecho a la habitabilidad de las mismas y a la infraestructura urbana tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje y eléctricas, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo 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 y la función del desarrollo sustentable, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; esta autoridad advierte de autos, el contrato de compraventa de fecha veinticinco de mayo de dos mil seis, pasado ante la fe del notario público número setenta y dos del Estado de México, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, del que se desprende el pago **por concepto de compraventa por la cantidad de** [REDACTED] asimismo se realizó una consulta en la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el cual se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7. -----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aislada cuyos datos de localización y rubro son los siguientes: -----

Registro No: 174899
Localización: Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Registro No: 2004949
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)
Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)
Tesis Aislada



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Ricardo
2022 Flores
Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

Materia(s): Administrativa

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

Así las cosas, de la consulta llevada a cabo a la página web referida, se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con [REDACTED] toda vez que el valor del suelo es de [REDACTED]

Por lo anterior, considerando el valor del suelo del inmueble visitado, y del análisis realizado a las constancias que integran el expediente, esta autoridad determina que la persona visitada, NO es una infractora económicamente débil, por lo que se advierte que cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales a la capacidad de pago de la persona causante.

III.- La reincidencia; No se tiene 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, así como en el artículo 175, fracción III 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 haber acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$19,244.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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 diez de enero de dos mil veintidós.

II.- Por no respetar el número de niveles permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, se impone al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, 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 noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$67,354.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

Administrativo de la Ciudad de México y 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 diez de enero de dos mil veintidós. -----

III.- Independientemente de las multas impuestas, por no respetar el número de niveles permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, así como por no haber acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en retorno uno (1) de avenida del taller, número sesenta y siete (67), colonia Jardín Balbuena, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil novecientos (15900), Ciudad de México; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, **sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad**. -----

Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento 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. -----

IV.- Así mismo, se ordena la **DEMOLICIÓN** de: **1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR LOS EDIFICADOS POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL, 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; 3) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL VEINTICINCO PORCIENTO (25 %) MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO Y AL SETENTA Y CINCO PORCIENTO (75 %) DE ÁREA DE DESPLANTE, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN RETORNO UNO (1) DE AVENIDA DEL TALLER, NÚMERO SESENTA Y SIETE (67), COLONIA JARDÍN BALBUENA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL VENUSTIANO CARRANZA, CÓDIGO POSTAL QUINCE MIL NOVECIENTOS (15900), CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 129, fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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, 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

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, precisando 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

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:** -----

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.-----

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:-----

II. Ejecución subsidiaria; -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

III. Multa; y -----

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.-----

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

II. Multa-----

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

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

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2022.-----

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 del ciudadano [REDACTED] interesado en el 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO, fracciones I y II 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 del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que conste que el número de niveles permitidos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se encuentren permitidos para el inmueble visitado; o bien, **3)** 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. -----
- 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)** LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR LOS EDIFICADOS POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL, **2)** LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; **3)** LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS, A FIN DE AJUSTARSE AL VEINTICINCO PORCIENTO (25 %) MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO Y AL SETENTA Y CINCO PORCIENTO (75 %) DE ÁREA DE DESPLANTE, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN RETORNO UNO (1) DE AVENIDA DEL TALLER, NÚMERO SESENTA Y SIETE (67), COLONIA JARDÍN BALBUENA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL VENUSTIANO CARRANZA, CÓDIGO POSTAL QUINCE MIL NOVECIENTOS (15900), CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

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 al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$19,244.00).**-----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, 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 noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$67,354.00).**-----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en retorno uno (1) de avenida del taller, número sesenta y siete (67), colonia Jardín Balbuena, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil novecientos (15900), Ciudad de México, **sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad.**-----

SEXTO.- Se **APERCIBE** al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento 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-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2022 *Ricardo Flores*
Magón
PRESENCIA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

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.-----

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN** de: **1) LOS NIVELES EXCEDENTES**, ES DECIR LOS EDIFICADOS POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL, **2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE**, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA Y; **3) LAS SUPERFICIES EXCEDIDAS**, A FIN DE AJUSTARSE AL VEINTICINCO PORCIENTO (25 %) MINIMO DE ÁREA LIBRE REQUERIDO Y AL SETENTA Y CINCO PORCIENTO (75 %) DE ÁREA DE DESPLANTE, EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN RETORNO UNO (1) DE AVENIDA DEL TALLER, NÚMERO SESENTA Y SIETE (67), COLONIA JARDÍN BALBUENA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL VENUSTIANO CARRANZA, CÓDIGO POSTAL QUINCE MIL NOVECIENTOS (15900), CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se señala 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 de la notificación de la presente resolución.-----

OCTAVO.- Hágase del conocimiento del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de 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 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.-----

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio en [REDACTED]-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



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

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/52/2022

ubicado en [REDACTED] de avenida [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED]
[REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED]
[REDACTED] Ciudad de México, mismo que se señala [REDACTED]

DÉCIMO PRIMERO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar y ejecutar** 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

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

17 de 17

CIUDAD INNOVADORA Y DE
DERECHOS / NUESTRA CASA