



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

En la Ciudad de México, a once de mayo de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y cinco (155), colonia San Ángel Inn, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos noventa (01790), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El once de febrero 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 quince del mismo mes y año, por la servidora pública Dulce Venecia Collazo Loeza, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 dieciséis de febrero de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/490/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El uno de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser representante legal de la persona moral [REDACTED] a quien refiere 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.- Mediante proveído de dos de marzo de dos mil veintidós, se previno por una sola vez al promovente a efecto de que exhibiera el documento o los documentos en original o copia certificada con que acredite su personalidad y el interés de su representada. -----

4.- El quince de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ocurso al cual le recayó auto de dieciocho de marzo de dos mil veintidós, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado y por desahogada la prevención formulada, decretándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por señalado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, así también, por admitidas las pruebas que ofreció. -----

5.- Posteriormente, el ocho de abril de dos mil veintidós se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el promovente, quien solicitó la reprogramación de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; consecuentemente, mediante acuerdo de once de abril de dos mil veintidós, se señaló nueva fecha y hora para la celebración de la misma. -----

6.- Seguida la secuela procesal, el veintisiete de abril 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 del promovente, en donde entre otras cosas, se llevó a cabo el desahogo de las pruebas admitidas y se formularon alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el once de mayo de dos mil once, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

de verificación lo siguiente: -----

LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN MANIFESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL, DE FABRICACIÓN Y MONTAJE DE ESCENARIOS Y OFICINAS, VETERINARIA; 2.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 4 CUATRO; 3.- EL NÚMERO DE DEPARTAMENTOS SON 27 VEINTISIETE; 4.- CUENTA CON DOS TIPOS DE DEPARTAMENTOS: 9 NUEVE CON UNA SUPERFICIE DE 40 METROS CUADRADOS Y 18 CON UNA SUPERFICIE DE 60 M2 SESENTA METROS CUADRADOS; 5.- DE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A).- SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A LA QUE TENEMOS ACCESO POR LA RAZÓN DESCRITA EN LINEAS ANTERIORES ES DE 440 M2 CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS; B).- LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN INMUEBLE ES DE 2125 M2 DOS MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS; C).- NO CUENTA CON ÁREA LIBRE; D).- LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 440 M2 CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS; E).- LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE 16 DIECISÉIS METROS LINEALES; F).- SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA 2125 M2 DOS MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS; G).- LA ALTURA DE ENTREPOSOS ES DE 3 TRES METROS LINEALES Y EN EL ÚLTIMO NIVEL ES DE 4 CUATRO METROS LINEALES; H).- EL INMUEBLE NO CUENTA CON SÓTANOS; I).- EL INMUEBLE NO CUENTA CON SEMISÓTANO; J).- NO HAY SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA; K).- LA SUPERFICIE DESTINADA A ESTACIONAMIENTO ES DE 176 M2 CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS; 6.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ROMULO O FARRIL Y ANTIGUO CAMINO A ACAPULCO, LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES CON ESTA ÚLTIMA A UNA DISTANCIA DE 80 METROS LINEALES; 7.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL PREDIO A LA VIALIDAD ES DE 1.20 METROS LINEALES; 8.- EN EL CUARTO NIVEL DEL INMUEBLE SE OBSERVA UNA ESTRUCTURA A BASE DE PERFILES METÁLICOS; CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SEÑALO LO SIGUIENTE: A FRACCIONES I, II Y III E INCISO B NO EXHIBE, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR CONSTE.

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 cuatro niveles sobre el nivel de banquetta, en donde se advirtieron los siguientes aprovechamientos: habitacional, fabricación de montaje de escenarios, oficinas y veterinaria, así como veintisiete (27) viviendas y que con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Cuatrocientos cuarenta metros cuadrados (440 m ²)
Superficie de Área libre	No cuenta con superficie de área libre
Superficie de Desplante	Cuatrocientos cuarenta metros cuadrados (440 m ²)
Superficie total construida sobre nivel de banquetta	Dos mil ciento veinticinco metros cuadrados (2,125 m ²)

Asimismo, en relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no 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/073/2022

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 uno de marzo de dos mil veintidós, ocurso 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, se desprende que las manifestaciones hechas valer por la persona visitada se constriñen a corroborar las características advertidas por el personal especializado en funciones de verificación durante la visita de verificación.-----

Por otra parte, respecto a los alegatos formulados durante la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se desprende que el compareciente no refirió argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera entrar a estudio, toda vez que en esencia refiere que cuenta con diversas documentales que no presentó durante la substanciación del procedimiento pero que guardan relación con el funcionamiento de diversos aprovechamientos que se han llevado a cabo en el inmueble verificado, por tanto, esta autoridad determina continuar 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. Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2042-2016, de fecha de expedición uno de junio de dos mil dieciséis, emitida para el domicilio materia del presente procedimiento, la cual, se trata de una reproducción que en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga el valor de indicio. -----
2. Copia simple de la Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial, de seis de enero de mil novecientos noventa y tres, expedida para el domicilio localizado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y siete (157), colonia Lomas San Angel Inn, código postal cero cero mil setecientos noventa (001790), la cual, se trata de una reproducción que en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga el valor de indicio. -----
3. Copia simple de la Declaración de Apertura, número 857, de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro, expedida para el inmueble ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y siete (157)- F, colonia Lomas San Angel Inn, código postal cero mil ochenta (01080), con los datos del establecimiento con giro de venta de alimentos, antojitos preparados, jugos y refresco, la cual, se trata de una reproducción que en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga el valor de indicio. -----
4. Copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 020335, expedida el tres de julio de mil novecientos noventa y uno, -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

para el domicilio ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y siete (157), colonia Olivar de los Padres, código postal cero mil ochenta (01080), la cual, se trata de una reproducción que en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga el valor de indicio. -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2042-2016, de fecha de expedición uno de junio de dos mil dieciséis, se desprende que con dicho instrumento, acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se advierte que el predio verificado se localiza dentro de zona minada, misma que en su parte de interés refiere: -----

"NO SE OTORGARA REGISTRO NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SI PREVIAMENTE NO DEMUESTRA MEDIANTE ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, LA INEXISTENCIA DE PROBLEMAS DE ESTABILIDAD EN EL SUBSUELO O SI LOS HUBIERE, DEBERÁN PRESENTARSE PROYECTOS ADECUADOS DE CIMENTACIÓN O TRATAMIENTO DEL MISMO."

Por otra parte, de la Declaración de Apertura, número 857, de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y cuatro, se desprende que se trata de un formato proporcionado gratuitamente por la Subdelegación Jurídica y de Gobierno en la entonces Delegación Álvaro Obregón, el cual, se tramitó para el inmueble ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y siete (157)- F, colonia Lomas San Angel Inn, código postal cero mil ochenta (01080) y en el que la persona interesada manifestó que el giro comercial desarrollado en el predio indicado es de venta de alimentos, antojitos preparados, jugos y refrescos, asimismo, de su contenido se desprende que aludió contar con autorización de uso de suelo emitida para fonda y antojitos, de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y cuatro; indicado lo anterior, es necesario señalar que dicho instrumento no resulta ser idóneo para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita, toda vez que se trata de un trámite realizado ante la entonces Delegación Álvaro Obregón, para un inmueble diverso al visitado y los aprovechamientos señalados en el mismo, son distintos a los observados por el personal especializado en funciones de verificación durante la visita de verificación. -----

Ahora bien, de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 020335, expedida el tres de julio de mil novecientos noventa y uno, para el inmueble ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y siete (157), colonia Olivar de los Padres, código postal cero mil ochenta (01080), con una superficie total de predio de tres mil quinientos once metros cuadrados (3,511 m²), de la cual se desprende que se convalidaron derechos para el desarrollo de los usos habitacional en una superficie a ocupar de setecientos dieciséis metros cuadrados (716 m²) y locales comerciales en una superficie a ocupar de tres mil setenta y un metros cuadrados (3,071 m²); dicho instrumento no resulta ser idóneo para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita, toda vez que se trata de un documento emitido para un domicilio diverso al verificado, aunado a que la superficie total del predio es tres mil setenta y un metros cuadrados (3,071 m²) mayor a la advertida durante la diligencia de verificación, lo cual, se traduce a que en dicho instrumento contempla condiciones distintas a las advertidas por el personal especializado en funciones de verificación. -----

Finalmente, respecto a la Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial, de seis de enero de mil novecientos noventa y tres, de su contenido se desprende que se trata de un documento con el cual se llevó a cabo la solicitud de expedición de la constancia de alineamiento y número oficial, respecto del domicilio ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y siete (157), colonia Lomas San Angel Inn, código postal cero mil setecientos noventa (001790), es



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

decir, un domicilio diferente al verificado en el presente procedimiento, por tanto no resulta idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita. -----

Máxime que las documentales anteriormente analizadas fueron exhibidas en copia simple durante la substanciación del presente procedimiento, y dada su naturaleza no son susceptibles de producir convicción si no son adminiculadas con alguna prueba que perfeccionen su valor o bien sean exhibidas en original o copia certificada, con base en lo dispuesto en el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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. -----

En consecuencia, al haber llevado a cabo la edificación de un inmueble así como el desarrollo de diversos aprovechamientos, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, con el que acredite que las actividades reguladas observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas.-----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia o durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan:-----

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

Artículo 10.- Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:-----

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; -----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

Artículo 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 Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el once de mayo de dos mil once, del que se advierte que el inmueble de mérito se localiza en el Plano de “Zonificación y Normas de Ordenación”, de cuya información gráfica se desprende, que le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, densidad muy baja), información que puede ser apreciada de la siguiente imagen obtenida del plano de referencia: -----



2022 Ricard Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

FLOR DE MARÍA

H'

H

2/50/MB

3/40/MB

3/40/MB

3/40/MB

TELEVIS

3/30/MB

EA

EA

PRESA SAN FLORES

LOMAS DE SAN ANGELES

H

3/40/MB

E

3/30

Inmueble visitado

NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VALIADAD

330/B 330/B

A DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M² DE TERRENO

M DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 330 M² DE TERRENO

B DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 3300 M² DE TERRENO

MB DENSIDAD MUY BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 3300 M² DE TERRENO



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida sobre el nivel de banqueta de dos mil ciento veinticinco metros cuadrados ($2,125 \text{ m}^2$), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa por mil trescientos treinta y tres metros cuadrados ($1,333 \text{ m}^2$) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, con relación al número máximo de viviendas permitidas en el predio verificado, esta autoridad procedió a imponerse de lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 11, denominada "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", 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, la cual, establece que para determinar el número de viviendas factibles, se debe dividir la superficie total del predio entre la literal de densidad aplicable al inmueble y considerando que conforme a la zonificación aplicable, la densidad es muy baja, es decir una vivienda cada doscientos metros cuadrados (200 m^2); así las cosas, de la operación aritmética efectuada con base en los factores indicados, se obtiene como resultado que el número de viviendas factibles son dos punto dos (2.2) y toda vez que dicha norma establece que cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, menor a cero punto cinco (0.5) deberá ajustarse al número inmediato inferior; lo cual implica que el número máximo de viviendas permitidas en el predio verificado son dos; no obstante, de la diligencia de verificación se advirtieron veintisiete viviendas, con lo cual se colige que en el predio visitado excede el número máximo de viviendas permitidas. -----

Por otra parte y toda vez que durante la diligencia de verificación se advirtieron el desarrollo de los aprovechamientos consistentes en: "Habitacional, Fabricación y Montaje de escenarios, oficinas y veterinaria", esta autoridad procedió a realizar una consulta a la Tabla de Usos del Suelo, contenida en el Programa Delegacional en estudio, búsqueda de la cual se desprende que a los inmuebles con zonificación habitacional, tal y como es el caso del predio en estudio, para dicha zonificación únicamente se encuentra permitido el desarrollo de la actividad habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar, circunstancia que pone de manifiesto que el desarrollo de los aprovechamientos de "Fabricación y Montaje de escenarios, oficinas y veterinaria" se encuentran **PROHIBIDOS** en el inmueble materia del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable. -----

No pasa desapercibido para esta autoridad que tal y como se advierte de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2042-2016, de fecha de expedición uno de junio de dos mil dieciséis, expedida para el domicilio materia del presente procedimiento, **el predio verificado se localiza dentro de zona minada**, resultándole aplicable la **Norma Técnica para Zonas de Riesgo**, contenida en el Programa Delegacional en estudio, la cual establece que previo a la realización de algún tipo de obra, se requiere contar con estudio de mecánica de suelos y/o geotecnia, el cual debe contener los antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, así como la valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo. -----

Por lo anterior, es un hecho que la persona visitada no acreditó contar con certificado de zonificación vigente, además de que en el predio verificado se lleva a cabo la realización de aprovechamientos PROHIBIDOS, se excede el número de niveles y viviendas permitidas, no se respeta la superficie mínima de área libre, cuenta con un desplante mayor al permitido y excede la superficie máxima de construcción permitida conforme a la zonificación aplicable, contraviniendo con el cumulo de aspectos anteriores, lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, 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:-----

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, usos, destinos, actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, 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 realizar únicamente los aprovechamientos permitidos y de respetar los parámetros máximos permitidos para el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, así como, demostrar contar con certificado de zonificación vigente que ampare que las condiciones advertidas durante la diligencia de verificación en el inmueble visitado se encuentran permitidas, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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 realiza actividades prohibidas en el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable y además llevó a cabo la edificación de un cuerpo constructivo sin respetar el número de niveles y viviendas máximos permitidas, así como no contar con la superficie mínima de área libre, tener un desplante mayor al permitido y exceder la superficie máxima de construcción, poniendo de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público, 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; toda vez que de la escritura pública número cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (44,444), pasada ante la fe del titular de la notaría pública número ciento quince del Estado de México, se desprende entre otras cosas la celebración del contrato de compraventa entre la persona moral denominada [REDACTED] y la parte vendedora respecto del inmueble verificado, asimismo, se advierte que la parte compradora exhibió avalúo de veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, en el que fue valuado el predio materia del presente procedimiento en [REDACTED]

[REDACTED] además, por otra parte, del instrumento notarial número treinta y dos mil doscientos cincuenta y tres, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número cuarenta y siete de la Ciudad de México se desprende que se fijó como capital de la persona moral denominada [REDACTED] la cantidad de [REDACTED] y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que [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 demostrar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$19,244.00 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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 diez de enero de dos mil veintidós. -----

II.- Por no respetar el número de niveles máximos permitidos, así como exceder el número máximo de viviendas permitidas para el inmueble verificado, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 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 diez de enero de dos mil veintidós. -----

III.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble verificado, infringiendo lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 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 diez de enero de dos mil veintidós. -----

IV.- Independientemente de las multas impuestas, por llevar a cabo el desarrollo de actividades PROHIBIDAS, así como, exceder el número de niveles y viviendas permitidos y no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable, infringiendo lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, se determina procedente



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble** ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y cinco (155), colonia San Ángel Inn, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos noventa (01790), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad, **así como, de los locales comerciales** localizados en el predio verificado, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras 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. -----

V.- Así mismo, por no respetar el número de niveles máximos, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE EXCEDAN LAS DOS VIVIENDAS PERMITIDAS EN EL INMUEBLE VERIFICADO, ASIMISMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE VERACRUZ, NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155), COLONIA SAN ÁNGEL INN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL SETECIENTOS NOVENTA (01790), 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 podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 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 y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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:** -----

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Multas.-----

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

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

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

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

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. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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; -----

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

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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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 de la persona moral denominada ' [REDACTED] interesada del inmueble materia 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 II y III, 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 persona moral denominada ' [REDACTED] interesada del inmueble materia del 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 modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del que se desprenda que: **a)** los aprovechamientos de "fabricación de montaje de escenarios, oficinas y veterinaria" pueden ser desarrollados en el predio verificado, **b)** que indique que el número de niveles edificados, número de viviendas, así como, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción en el inmueble visitado se ajustan a lo permitido; o en su caso, **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) Se hace del conocimiento de la persona moral denominada ' [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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 modalidades contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del que se desprenda que el número de niveles edificadas, número de viviendas, así como, las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción en el inmueble visitado se ajustan a lo permitido; 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. -----

- D)** Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS**, ASÍ COMO DE **AQUELLAS VIVIENDAS QUE EXCEDAN LAS DOS VIVIENDAS PERMITIDAS EN EL INMUEBLE VERIFICADO**, ASIMISMO, DE **LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE VERACRUZ, NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155), COLONIA SAN ÁNGEL INN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL SETECIENTOS NOVENTA (01790), 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 podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 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 y en su caso 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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 persona moral denominada "[REDACTED]" interesada del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$19,244.00 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 persona moral denominada "[REDACTED]" interesada del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**.-----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral denominada "[REDACTED]" interesada del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**.-----

SEXTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble** ubicado en calle Veracruz, número ciento cincuenta y cinco (155), colonia San Ángel Inn, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos noventa (01790), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad, así como, **de los locales comerciales** localizados en el predio verificado.-----

SÉPTIMO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/073/2022

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

OCTAVO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES QUE SE ENCUENTREN POR ENCIMA DE LOS TRES (3) MÁXIMOS PERMITIDOS, ASÍ COMO DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE EXCEDAN LAS DOS VIVIENDAS PERMITIDAS EN EL INMUEBLE VERIFICADO, ASIMISMO, DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, LO CUAL DEBERÁ REALIZARSE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE VERACRUZ, NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155), COLONIA SAN ÁNGEL INN, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL SETECIENTOS NOVENTA (01790), 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.-----

NOVENO.- 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 Veracruz, número ciento cincuenta y cinco (155), colonia San Ángel Inn, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos noventa (01790), Ciudad de México, en términos de lo previsto los considerandos TERCERO y CUARTO fracción VI, de la presente resolución administrativa. -----

DÉCIMO.- 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.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Hágase del conocimiento de la persona moral denominada ' [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta 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.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Se hace del conocimiento de la interesada 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 [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/073/2022

contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

DÉCIMO TERCERO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada '[REDACTED]', [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] en el domicilio ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

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

DÉCIMO QUINTO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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