



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

En la Ciudad de México, a treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Canal del Recodo, manzana D XI, lote uno (1), colonia Barrio dieciocho (18), demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil treinta y cuatro (16034), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/101/2022, la cual fue ejecutada el dos de marzo del mismo año, por el funcionario público Isidro Rangel Martínez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; instrumentos que entre otros documentos fueron remitidos por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/705/2022, recibido en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha tres de marzo de dos mil veintidós. -----

2.- El diecisiete de marzo de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del tres al dieciséis de marzo del mismo año, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 Bis, 105



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

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, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo 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 establecimiento en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, 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, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MAS CERCANA Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL PROPIETARIO, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGANDO EN PROPIA MANO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y AL CONCLUIR LA DILIGENCIA EJEMPLAR DE LA PRESENTE ACTA. SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, PARA LO CUAL ME ATIENDE EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO PARA REALIZAR UN RECORRIDO. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE CREACIÓN CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, EN DONDE OBSERVO USO HABITACIONAL, SIN ADVERTIR TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NI USO MERCANTIL. RESPECTO AL ALCANCE DE LA DILIGENCIA MANIFESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES HABITACIONAL. 2.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. 3.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS SON TRES, UNA EN CADA UNA DE LOS NIVELES. 4.- LA SUPERFICIE DE LAS VÍVVIENDAS ES DE 118.56 M2 (CIENTO DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) EN PLANTA BAJA Y EN PRIMER NIVEL, Y DE 59 M2 (CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) EN EL ÚLTIMO NIVEL. 5) LAS SUPERFICIES SON A) DEL PREDIO ES DE 118.56 M2 (CIENTO DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), B) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN YA QUE NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE SUELO DEL SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES, C) NO HAY AREA LIBRE, D) DESPLANTE DE 118.56 M2 (CIENTO DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), E) ALTURA DE 8.70 M (OCHO PUNTO SESENTA METROS LINEALES).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE 296.12 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO DOCE METROS CUADRADOS), G) ALTURA DE ENTREPISO DE 0.40 (PUNTO CUARENTA METROS), H) NO CUENTA, I) NO EXISTE, J) NO HAY AREA, K) CUENTA CON AREA DE ESTACIONAMIENTO EN PLANTA BAJA, LA CUAL OCUPA 60 M2 (SESENTA, METROS CUADRADOS). 6. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES CANAL DE APATLACO Y HIERBA BUENA, HACIENDO ESQUINA CON CANAL DE APATLACO. 7. EL INMUEBLE FRENTE A LAS VIALIDADES MIDE 0.74 M (PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS LINEALES) RESPECTO A LA DISTANCIA DE BANQUETA. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN LAS LETRAS "A" Y "B"..

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir que se trata de un inmueble de reciente creación, respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden hizo constar lo siguiente: -----

1.-	El aprovechamiento observado al interior del inmueble	Habitacional
2.-	El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta	planta baja y dos niveles superiores
3.-	(En su caso) El Número de Viviendas	tres (3) (una en cada nivel)
4.-	Superficie de las Viviendas	ciento dieciocho punto cincuenta y seis metros cuadrados (118.56 m ²) en planta baja y primer nivel cincuenta y nueve metros cuadrados (59.00 m ²) en el último nivel
5.-	Las mediciones siguientes	
a)	Superficie total del predio	ciento dieciocho punto cincuenta y seis metros cuadrados (118.56 m ²)
b)	Superficie máxima de construcción	no se puede determinar
c)	Superficie de área libre	no hay área libre
d)	Superficie de desplante	ciento dieciocho punto cincuenta y seis metros cuadrados (118.56 m ²)
e)	Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	ocho punto setenta metros lineales (8.70 m)
f)	Superficie total construida a partir del nivel de banqueta	doscientos noventa y seis punto doce metros cuadrados (296.12 m ²)
h)	El número de sótanos observados en el predio	no cuenta
i)	Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta	no existe
j)	Superficie construida bajo nivel de banqueta	no hay área
k)	Superficie destinada para estacionamiento	sesenta metros cuadrados (60.00 m ²) en planta baja
Medidas que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosh GLM 150.		

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

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, se presumen 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

II.- Derivado de que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar un especial pronunciamiento. -----

En este sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa de conformidad con los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones establecidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación administrativa, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas aplicables a un predio o inmueble determinado, establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo 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-----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

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

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

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

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

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

En tales condiciones, la persona visitada no probó contar con certificado de zonificación 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 para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:

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 análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, de cuyo plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H 2/40/R(500) [Habitacional, dos (2) niveles, cuarenta por ciento (40%) de área libre, densidad restringida (R), una



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

(1) vivienda por cada quinientos metros cuadrados (500.00 m²) de la superficie total del terreno]. -----

Ahora bien, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que en la zonificación H 2/40/R(500) el inmueble visitado tiene permitidos dos (2) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble de planta baja y dos niveles superiores, es decir, tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, resulta evidente que excede en un (1) nivel los niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

A efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con el número de viviendas permitidas en la zonificación aplicable, es de señalar que en la zonificación H 2/40/R(500) le corresponde densidad restringida (R), una (1) vivienda por cada quinientos metros cuadrados (500.00 m²) de la superficie total del terreno, en este sentido la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia hizo constar en el acta de visita que el inmueble de mérito tiene una superficie total del predio de ciento dieciocho punto cincuenta y seis metros cuadrados (118.56 m²), por consecuencia el inmueble visitado tiene permitida una (1) vivienda, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir tres (3) viviendas al interior del inmueble que nos ocupa, se concluye que éste excede por dos (2) el número de viviendas permitidas en la zonificación que le corresponde. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable, es de señalar que en la zonificación H 2/40/R(500) el porcentaje mínimo de área libre que debe respetar es del cuarenta por ciento (40%) y en consecuencia tiene permitido un desplante del sesenta por ciento (60%). -----

En este sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es decir, la superficie de ciento dieciocho punto cincuenta y seis metros cuadrados (118.56 m²), en razón a los porcentajes antes referidos, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener cuarenta y siete punto cuarenta y dos metros cuadrados (47.42 m²) de superficie mínima de área libre y setenta y uno punto catorce metros cuadrados (71.14 m²) de superficie máxima de desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir que el inmueble visitado no cuenta con área libre y tiene una superficie de desplante de ciento dieciocho punto cincuenta y seis metros cuadrados (118.56 m²), con lo que se concluye que éste incumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta procedente señalar que de conformidad con la Norma de Ordenación Particular 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día ocho de abril de dos mil cinco, ésta se obtiene al multiplicar la superficie de desplante por el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Por tanto, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación H 2/40/R(500) el inmueble visitado tiene permitidos dos (2) niveles de construcción y una superficie máxima desplante



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

de setenta y uno punto catorce metros cuadrados (71.14 m²), por lo que de la operación aritmética efectuada al multiplicar dichos factores, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida una superficie máxima de construcción de ciento cuarenta y dos punto veintisiete metros cuadrados (142.27 m²), en este sentido y derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banqueta de doscientos noventa y seis punto doce metros cuadrados (296.12 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

Con lo que resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Artículo 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 aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, normas de zonificación y ordenación, por lo tanto al realizar intervenciones, era ineludible la obligación de la persona visitada respetar los parámetros permitidos al inmueble visitado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

Delegación Xochimilco del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, razón por la cual 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 fracciones I, II, III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no respetar el número de niveles y viviendas, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana tal y como los son las vialidades y transporte, redes de agua potable, drenaje y eléctricas, servicios de limpia y recolección de basura, 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 de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que se realizó una consulta a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", el cual 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, en términos del artículo 286, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno en términos del artículo 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4, párrafo segundo.

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: Decima Época



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

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

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]

Por lo anterior, considerando las dimensiones y características de la construcción ubicada en calle Canal del Recodo, manzana D XI, lote uno (1), colonia Barrio dieciocho (18), demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil treinta y cuatro (16034), Ciudad de México y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED]

[REDACTED] las cuales no serán desproporcionales a la capacidad de pago de la persona causante.-----

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por no acreditar 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, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$19,244.00 (diecinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**, en términos de 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 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 exceder el número de niveles y viviendas permitidas en la zonificación aplicable, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a quinientas (500) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$48,110.00 (cuarenta y ocho mil ciento diez pesos 00/100 M.N.)**, en términos de 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 el artículo 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 de superficie mínima de área libre requerida y exceder las superficies de desplante y máxima de construcción permitidas, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a quinientas (500) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$48,110.00 (cuarenta y ocho mil ciento diez pesos 00/100 M.N.)**, en términos de 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 el artículo 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 no respetar el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Canal del Recodo, manzana D XI, lote uno (1), colonia Barrio dieciocho (18), demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil treinta y cuatro (16034), Ciudad de México, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

Se **APERCIBE** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, 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.- Se ordena la **DEMOLICIÓN** DE: 1) EL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEGUNDO (2) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA; Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE CANAL DEL RECODO, MANZANA D XI, LOTE UNO (1), COLONIA BARRIO DIECIOCHO (18), DEMARCACIÓN TERRITORIAL XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL DIECISÉIS MIL TREINTA Y CUATRO (16034), 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 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, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----

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

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. **Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:** -----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

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. -----

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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

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

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

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. -----

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 el 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, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: -----

- A. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de 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 propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; y 2) acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que acredite que el número de niveles, viviendas y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; 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 únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----
- C. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; y 2) acredite que el número de niveles, viviendas y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa 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. Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN DE: 1) EL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEGUNDO (2) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA; Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE CANAL DEL RECODO, MANZANA D XI, LOTE UNO (1), COLONIA BARRIO DIECIOCHO (18), DEMARCACIÓN TERRITORIAL XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL DIECISÉIS MIL TREINTA Y CUATRO (16034), 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 y en caso de omitir el cumplimiento de éstas, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

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, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$19,244.00 (diecinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.).**-----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$48,110.00 (cuarenta y ocho mil ciento diez pesos 00/100 M.N.).**-----

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$48,110.00 (cuarenta y ocho mil ciento diez pesos 00/100 M.N.).**-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

SEXTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción IV, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Canal del Recodo, manzana D XI, lote uno (1), colonia Barrio dieciocho (18), demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil treinta y cuatro (16034), Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Se **APERCIBE** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, 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. -----

OCTAVO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción V, de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN** DE: 1) EL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEGUNDO (2) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA; Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL CUARENTA POR CIENTO (40%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, SESENTA POR CIENTO (60%) DE DESPLANTE Y LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE CANAL DEL RECODO, MANZANA D XI, LOTE UNO (1), COLONIA BARRIO DIECIOCHO (18), DEMARCACIÓN TERRITORIAL XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL DIECISÉIS MIL TREINTA Y CUATRO (16034), CIUDAD DE MÉXICO. -----

NOVENO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción VI, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Canal del Recodo, manzana D XI, lote uno (1), colonia Barrio dieciocho (18), demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil treinta y cuatro (16034), Ciudad de México. -----

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, del Reglamento de la Ley Registral Para la Ciudad de México. -----

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa ubicado en calle Canal del Recodo, manzana D XI, lote uno (1), colonia Barrio dieciocho (18), demarcación territorial Xochimilco. -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/101/2022

código postal dieciséis mil treinta y cuatro (16034), Ciudad de México. -----

DÉCIMO TERCERO.- 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 CUARTO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce 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. -----

DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO