



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

En la Ciudad de México, a diez de junio de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Segunda Cerrada de Francisco I. Madero, número catorce (14), Pueblo San Bartolo Ameyalco, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ochocientos (01800), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha doce de abril de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/179/2022, la cual fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por la funcionaria pública Karla Mejía Vega, 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/1234/2022, recibido en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós.-----

2.- El veintisiete de abril de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como poseedor 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; ocurso, al cual le recayó proveído de dos de mayo del mismo año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del o los documentos con los cuales acreditará el interés con que se ostentó.-----

3.- El seis de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] al cual, le recayó proveído de fecha once del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocido su interés como interesada en el presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- El día veintisiete de mayo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez 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 instrumentada en el inmueble 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 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las 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, asento



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR FOTOGRAFÍA INSERTA, DANDO POR CIERTO EL VISITADO EL C. [REDACTED] Y COINCIDIENDO PLENAMENTE, UNA VEZ QUE SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, ES EL QUIEN ME RECIBIÓ EN CARÁCTER DE ENCARGADO DEL MISMO, HACIÉNDOLE SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y DE LA VIDEO FILMACIÓN ASÍ COMO ENTREGA EN PRDPIA MANO DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ES EL QUIÉN ME PERMITE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA, REALIZANDO EL RECORRIDO SIEMPRE EN SU COMPAÑÍA, EN DONDE OBSERVO UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR AMARILLO CON EL NÚMERO EN FACHADA, ASÍ COMO UN ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR METÁLICO COLOR CAFÉ, AL INTERIOR OBSERVO UN ÁREA LIBRE PARA ESTACIONAMIENTO DE LOS INTERIORES, AL MOMENTO OBSERVO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES PREEXISTENTES, DANDO UN TOTAL DE 4 DEPARTAMENTOS, TODOS HABITADOS AL MOMENTO Y CON MENAJE PROPIO DE USO HABITACIONAL, PERMITIENDO NOS EL ENCARGADO EL ACCESO AL DEPARTAMENTO 2, MISMO QUE SOLO CUENTA CON USO HABITACIONAL, EL MENAJE DEL RESTO DE LOS DEPARTAMENTOS SE OBSERVA DESDE LA VENTANA AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO OBSERVO TRABAJOS, O ACTIVIDAD DISTINTA A LA HABITACIONAL. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN OBSERVÉ LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO EL USO Y APROVECHAMIENTO ES DE USO HABITACIONAL CON MENAJE PROPIO. 2.- PLANTA BAJA Y 3 NIVELES. 3.- 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS. 4.- LA MEDIDA DE CADA DEPARTAMENTO ES DE 108.55M2 (CIENTO OCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 5.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 214.76M2 (DOSCIENTOS CATORCE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). B) AL MOMENTO NO EXHIBE USO DE SUELO. C) 106.21M2 (CIENTO SEIS PUNTO VEINTIUNO METROS CUADRADOS). D) 108.55M2 (CIENTO OCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). E) 10.16M (DIEZ PUNTO DIECISÉIS METROS). F) 434.2M2 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS METROS CUADRADOS). G) 2.5M (DOS PUNTO CINCO METROS) 6.- CALLE CERRADA A CIEN METROS DE AVENIDA FRANCISCO I MADERO.- 7.- 8.6 M DE FRENTE HACIA LA CERRADA. A Y B NO EXHIBE AL MOMENTO..

De lo anterior, de manera medular se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia hizo constar que se trata de un inmueble constituido de cuatro niveles y cuatro departamentos, por otra parte respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden señaló 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 tres (3) niveles
3.- (En su caso) El Número de Viviendas.	cuatro (4) departamentos
4.- Superficie de las Viviendas.	ciento ocho punto cincuenta y cinco metros cuadrados (108.55 m ²)
5.- Las mediciones siguientes:	
a) Superficie total del predio.	doscientos catorce punto setenta y seis metros cuadrados (214.76 m ²)
c) Superficie de área libre.	ciento seis punto veintiún metros cuadrados (106.21 m ²)
d) Superficie de desplante.	ciento ocho punto cincuenta y cinco metros cuadrados (108.55 m ²)
e) Altura total del inmueble a partir del nivel medio de banqueta.	diez punto dieciséis metros (10.16 m)
f) Superficie total construida a partir del nivel de banqueta.	cuatrocientos treinta y cuatro punto dos metros cuadrados (434.2 m ²)
g) Altura de entresijos	dos punto cinco metros cuadrados (2.5 m)

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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

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 o 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 determinarse que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el veintisiete de abril 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, es conveniente precisar que por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la persona interesada se abordarán en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos dentro del ocurso de cuenta, en donde de manera esencial la parte interesada refiere que; "...no hay actividad comercial ni construcción alguna o remodelación, ya que se le permitió el acceso al inmueble y a los departamentos, y no encontraron construcción alguna como se mencionan en la denuncia ciudadana debido a que la construcción del inmueble fue hace aproximadamente 1º años..." (sic).

En este sentido, resulta oportuno señalar que la materia sobre la cual versa el presente procedimiento es Desarrollo Urbano, misma que comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto regular el máximo potencial aplicable a un inmueble, es decir, entre otros: zonificación, superficies de área libre, desplante, máxima de construcción y aprovechamientos permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once.

Sentado lo anterior, esta autoridad llega a la convicción de que los argumentos en estudio resultan inoperantes, toda vez que el presente procedimiento es substanciado dentro de las facultades que en materia desarrollo urbano, la ley atribuye a este Instituto, en términos de lo dispuesto en el artículo 14, apartado A, fracciones I, inciso c) y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México que se reproduce enseguida:

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: -

I. Practicar visitas de verificación administrativa en materias de: -

c) Desarrollo Urbano; -



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

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

Finalmente, de los argumentos restantes se advierte que estos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Por otra parte, del estudio de los alegatos formulados en audiencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós, no se advierten argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en su escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que 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, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original de Constancia de Inscripción al Programa de Mejoramiento de Vivienda, de fecha veinte de febrero de dos mil doce, folio VNP-I-PA-101301-12-039-0225 INICIAL, para el inmueble materia del presente procedimiento, con sello y firma autógrafa del arquitecto Tomas Jaime Sánchez Domínguez por parte del Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original de Constancia de Inscripción al Programa de Mejoramiento de Vivienda, de fecha siete de octubre de dos mil trece, folio VNP-I-PA-101301-12-039-0225, para el inmueble materia del presente procedimiento, con sello y firma autógrafa del arquitecto Tomas Jaime Sánchez Domínguez por parte del Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Original de formato de Acabados Básicos Económicos Sesión 170 ORD, folio VNP-I-PA-101301-12-039-0225, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce, para el inmueble materia del presente procedimiento, sin sellos o firmas por parte del Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal, signado por la ciudadana [REDACTED] mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad.-----
4. Original de Contrato Privado de Cesión de Posesión y Derechos, de fecha diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, signado por la ciudadana [REDACTED] como poseyente y el señor [REDACTED] como cedente, mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Por lo que concierne al original de las Constancias de Inscripción folios VNP-I-PA-101301-12-039-0225 INICIAL y VNP-I-PA-101301-12-039-0225, de fechas veinte de febrero de dos mil doce y siete de octubre de dos mil trece respectivamente, se advierte que el inmueble materia del presente procedimiento fue inscrito al programa de mejoramiento de vivienda, dependiente del Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal, dando inicio a los trabajos de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Título Cuarto, Capítulo III, artículo 62, vigente al momento de su expedición, por lo que no requirió de manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para mayor referencia dicho numeral se transcribe a continuación. -----

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal -----

ARTÍCULO 62.- *No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:* -----

*I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Late Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, **respetando el número de niveles, las coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general la establecido en las Programas de Desarrollo Urbana;** -----
(énfasis añadido)*

Hechos con los que se demuestra que los alcances probatorios de los documentos analizados únicamente permiten advertir que ciertos trabajos realizados en el inmueble visitado fueron sujetos al programa de mejoramiento de vivienda del Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal, resultando evidente que dicha inscripción no implica la constitución de un derecho que consecuentemente permita a los gobernados encontrarse exentos de dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales y administrativas aplicables en materia de Desarrollo Urbano y construir conforme a su particular interés, ya que dicho beneficio únicamente fue para no requerir manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. -----

Sin que pueda interpretarse que la inscripción al Programa de Mejoramiento de Vivienda, generó un supuesto de excepción al cumplimiento de la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, razón por la cual se concluye que las mismas no son suficientes para acreditar que el inmueble visitado cuenta con la autorización o permiso especial para no respetar los parámetros establecidos en el referido programa. -----

Por lo que es de concluir, que el ser beneficiarios de las prerrogativas que, en su caso, otorga el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no implica que se exente a los inmuebles, de la exacta observancia y cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano y demás -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

disposiciones legales y reglamentarias en la materia, pues dichos instrumentos tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial, en el que se contempla la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana.

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para demostrar el cumplimiento la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, 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, 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 y 21, párrafo cuarto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

Ley de Desarrollo Urbana 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 o 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 Urbana 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 Ciudadano 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/179/2022

La vigencia de los certificados señaladas 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. Certificada 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 continua 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, salva que sea acreditada 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 publicada 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 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 las hechas constitutivas de sus pretensiones."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

Consecuentemente, 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, esta autoridad procede al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, de cuyo plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que el inmueble visitado se ubica en suelo de conservación y le aplica la zonificación HR/2/40/R (500) [Habitacional Rural, dos (2) niveles, cuarenta por ciento de área libre, densidad restringida (R), una vivienda por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de terreno], información que puede ser apreciada de las siguientes imágenes obtenidas del plano en estudio: -----



Ahora bien, 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 HR/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 doscientos catorce punto setenta y seis metros cuadrados (214.76 m²), en 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 cuatro (4) viviendas al interior del inmueble que nos ocupa, se concluye que éste excede en tres (3) el número de viviendas permitidas en la zonificación que le corresponde. -----

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que el número máximo de niveles permitidos es de dos (2) y toda vez que al momento de la visita de verificación se advirtió un inmueble constituido de planta baja y tres niveles, es decir cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, se colige que en el inmueble visitado NO se respeta en dos (2) el número de niveles permitidos.

Señalado lo anterior y considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con cuarenta por ciento (40%) de área libre y derivado de que como se advierte de las mediciones obtenidas por la persona especializada en funciones de verificación la superficie total del predio es de doscientos catorce punto setenta y seis metros cuadrados (214.76 m²), por tanto, el predio visitado debe contar con un mínimo de ochenta y cinco punto noventa metros cuadrados (85.90 m²) de superficie de área libre y en consecuencia una superficie máxima de desplante de ciento veintiocho punto ochenta y seis metros cuadrados (128.86 m²).

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida:

" 1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

...El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidas}) / \text{superficie total del predio}.$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción baja el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida..."

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación, en relación con la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de ciento veintiocho punto ochenta y seis metros cuadrados (128.86 m²), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente:

$$CUS = 128.86 (\text{superficie de desplante}) \times 2 (\text{número de niveles permitidos}) / 214.76 (\text{superficie total del predio}) = 1.20$$

$$1.20 (CUS) \times 214.76 (\text{superficie total del predio}) = 257.71 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$$

En consecuencia, considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie construida a partir del nivel de banqueta de cuatrocientos treinta y cuatro punto dos metros cuadrados (434.2 m²), se concluye que la superficie máxima



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en ciento setenta y seis punto cuarenta y nueve metros cuadrados (176.49 m²) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona visitada al rebasar la superficie máxima de construcción, así como el número de niveles y viviendas permitidas en la zonificación aplicable, infringe las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en contravención de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, en relación con 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.

Así como con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero 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 a programas incidan que (sic) en el territorio 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 del análisis del numeral antes transcrito se advierte 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 establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar la superficie máxima de construcción, el número de niveles y viviendas permitidas al inmueble visitado, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Finalmente esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del Contrato Privado de Cesión de Posesión y Derechos, de fecha diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo, toda vez que de su contenido únicamente se advierte el acuerdo de voluntades celebrado entre el ciudadano [REDACTED] como cedente y la ciudadana [REDACTED] como poseyente, respecto de la cesión de la posesión del predio denominado [REDACTED] ubicado en [REDACTED], con una superficie total de doscientos [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

treinta y cinco metros cuadrados (235.00 m²) por un precio de [REDACTED] por metro cuadrado.

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, 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 infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público y por tanto debe ser considerada como grave, toda vez que al ubicarse en suelo de conservación y no respetar la superficie máxima de construcción, el número de niveles y viviendas permitidas al inmueble objeto del presente procedimiento, en términos del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, pese a que tenía pleno conocimiento de ello, al haberlo manifestado de manera expresa en el formato de Acabados Básicos Económicos Sesión 170 ORD, folio VNP-I-PA-101301-12-039-0225, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, es realizada de manera dolosa, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la conservación de áreas con valor ambiental, el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos al poblado rural en área de conservación 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, a un medio ambiente sano, 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 las dimensiones y características de la construcción ubicada en Segunda Cerrada de Francisco I. Madero, número catorce (14), Pueblo San Bartolo Ameyalco, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ochocientos (01800), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, así como que [REDACTED] para llevar acabo dichos trabajos [REDACTED] y que [REDACTED] se advierte que la persona visitada [REDACTED]

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 fracción III, 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 sanciones.

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:

[Handwritten marks]

[Handwritten mark]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

SANCIONES

I.- Por exceder el número de niveles y viviendas permitidas en la zonificación aplicable, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una MULTA equivalente a trescientos cincuenta (350) 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 **treinta y tres mil seiscientos setenta y siete pesos 00/100 M/N (\$33,677.00)**, 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.

II.- Por exceder la superficie máxima de construcción permitida, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una MULTA equivalente a trescientos cincuenta (350) 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 **treinta y tres mil seiscientos setenta y siete pesos 00/100 M/N (\$33,677.00)**, 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.- Independientemente de las multas impuestas, por exceder la superficie máxima de construcción, así como el número de niveles y viviendas permitidas en la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Segunda Cerrada de Francisco I. Madero, número catorce (14), Pueblo San Bartolo Ameyalco, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ochocientos (01800), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad, 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.

[Handwritten signatures and initials]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

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

IV.- Se ordena la **DEMOLICIÓN** DE: 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO (2) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO; Y 3) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN SEGUNDA CERRADA DE FRANCISCO I. MADERO, NÚMERO CATORCE (14), PUEBLO SAN BARTOLO AMEYALCO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL OCHOCIENTOS (01800), CIUDAD DE MÉXICO, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, 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 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 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 precitada Ley de Procedimiento de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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

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

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

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

IV. Demolición o retira parcial a total; -----

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

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en casa de que se hubiera agotada el procedimiento administrativo y el obligada no hubiera acatada la ordenada por la autoridad competente. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbana del Distrito Federal.

Artículo 174. Las violaciones a las preceptas 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.

Reglamento de Verificación Administrativo del Distrito Federal.

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieron realizado con posterioridad o 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 efecta 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, o fin de que exprese lo que o 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 causas 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 las actas. -----

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

II. Multa; -----

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

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

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

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

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

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en maneda 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 la 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: -----

[Handwritten signatures and marks]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberán exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----
- B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, 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; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que se demuestre que la superficie máxima de construcción, así como el número de niveles y viviendas se encuentran permitidas en la zonificación aplicable; 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 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 visitada, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN DE:** 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO (2) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO; Y 3) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN SEGUNDA CERRADA DE FRANCISCO I. MADERO, NÚMERO CATORCE (14), PUEBLO SAN BARTOLO AMEYALCO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL OCHOCIENTOS (01800), CIUDAD DE MÉXICO, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, 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 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 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 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, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

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 imponer a la ciudadana [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una MULTA equivalente a trescientos cincuenta (350) 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 **treinta y tres mil seiscientos setenta y siete pesos 00/100 M/N (\$33,677.00).**-----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone imponer a la ciudadana [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento una MULTA equivalente a trescientos cincuenta (350) 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 **treinta y tres mil seiscientos setenta y siete pesos 00/100 M/N (\$33,677.00).**-----

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Segunda Cerrada de Francisco I. Madero, número catorce (14), Pueblo San Bartolo Ameyalco, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil ochocientos (01800), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad-----

SEXTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN DE:** 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO (2) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO; Y 3) LAS VIVIENDAS EXCEDENTES HASTA AJUSTARSE A UNA (1) VIVIENDA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED]-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2022

SEGUNDA CERRADA DE FRANCISCO I. MADERO, NÚMERO CATORCE (14), PUEBLO SAN BARTOLO AMEYALCO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL CERO MIL OCHOCIENTOS (01800), CIUDAD DE MÉXICO, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación.

SÉPTIMO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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

NOVENO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

DÉCIMO.- 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 PRIMERO.- 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.

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO