



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

En la Ciudad de México, a cuatro de julio de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Xanath, sin número, colonia Tecorral, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14409 (catorce mil cuatrocientos nueve), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; en términos por lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día dos de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el cuatro de mismo mes y año, por el servidor público Roberto Gris Sánchez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1601/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual se previno al promovente para que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de dicho acuerdo, exhibiera original o copia certificada de los documentos que acreditara su interés en el procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de referencia. -----

3.- En fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, hizo constar mediante razón que no se localizó el número 7 (siete), encontrándose imposibilitada para llevar a cabo la notificación de la prevención referida en el párrafo anterior, por lo que, con fecha siete de junio de dos mil veintidós, se dictó acuerdo en el que se solicitó llevar a cabo dicha notificación en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación; realizándose el diez de junio del mismo año, mediante Cédula de Notificación. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha veintiuno de junio de dos mil veintidós, se hizo constar que no se recibió en el término concedido para ello documento alguno con el que se desahogara la prevención citada en el párrafo que antecede, motivo por el cual se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día dieciocho de mayo de dos mil veintidós, por lo que se turnó el presente expediente a etapa de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

CONSIDERANDOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en 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, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente, lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PREVIO CITATORIO DEL DÍA ANTERIOR Y UNA VEZ QUE ME RECIBEN LA ORDEN DE VISITA Y LA CARTA DE DERECHOS, ME PERMITEN EL ACCESO Y AL INTERIOR PUEDO OBSERVAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE EN OBRA NEGRA, CON PORTON DE ACCESO OXIDADO, CONSTITUIDO EN CINCO NIVELES, LA CONSTRUCCION ESTA EN FORMA DE ELE "L". AL INTERIOR NO SE OBSERVAN TRABAJADORES, NI TRABAJOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE, LA OBRA SE ENCUENTRA APARENTEMENTE DETENIDA, SIN EMBARGO SE ADVIERTEN RESTOS DE ALGUNOS MATERIALES TALES COMO LADRILLO LIGERO ROJO, BULTOS DE CEMENTO, ARENA Y GRAVA, NO OMITO SEÑALAR QUE LOS TRABAJOS SON RECIENTES Y QUE POR LA ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN EL USO A DAR SERIA HABITACIONAL CON DEPARTAMENTOS. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN: 1. EL INMUEBLE SE DESCRIBE PREVIAMENTE, 2. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA NEGRA SIN ESTAR OCUPADA AUN, 3. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CINCUENTA Y DOS PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION AL MOMENTO NO ES POSIBLE CORROBORAR TODA VEZ QUE NO EXHIBE DOCUMENTOS, D) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA AL MOMENTO ES DE SETECIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, 4. A) CUENTA CON CINCO NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, B) EL NUMERO DE VIVIENDAS AUN NO ES POSIBLE DETERMINAR, C) LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS AUN NO ES POSIBLE DETERMINAR, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO SETENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, E) LA ALTURA TOTAL ES DE DOCE PUNTO CINCO METROS LINEALES, F) LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO CINCO METROS LINEALES, G) NO SE ADVIERTE SEMI SOTANO, H) NO HAY CONSTRUCCION BAJO NIVEL DE BANQUETA, I) NO ES POSIBLE DETERMINAR SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO, 5. SE TRATA DE UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO EN FORMA DE ELE, CON UN CUBO DE LUZ EN LA PARTE POSTERIOR Y SE ENCUENTRA AL FONDO DEL PREDIO, 6. SE TRATA DE UNA EDIFICACION NUEVA APARENTEMENTE RECIENTE EN OBRA NEGRA, MISMA QUE CUENTA CON MUROS Y LOZAS, A BASE DE CONCRETO, VARILLA Y TABIQUE GRIS. 7. SE ENCUENTRA ENTRE CAMINO REAL A XICALCO Y DE LAS TORRES, ESTANDO MAS CERCA DE CAMINO REAL A XICALCO A NOVENTA METROS LINEALES, 8. ESTA JUSTO EN LA VIALIDAD TODA VEZ QUE NO HAY BANQUETAS. NO OMITO SEÑALAR QUE SE OBSERVAN VANOS QUE DAN HACIA LOS PREDIOS COLINDANTES, CUENTA CON UNA CISTERNA Y SE ADVIERTE QUE SE CUENTA YA CON ENERGIA ELÉCTRICA. CON RELACION A LOS INCISOS A Y B NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble en obra nueva, en etapa de obra negra, con portón de acceso oxidado, constituido de cinco niveles a partir del nivel de banquetta, en forma de ele, misma que cuenta con muros y lozas a base de concreto, varilla y tabique gris, con un cubo de luz en la parte posterior, en su interior no se observaron trabajadores, ni trabajos, aparentemente dicha obra se encontraba detenida, sin embargo, se advirtieron restos de algunos materiales tales como ladrillo ligero rojo, bultos de cemento, arena y grava, señalando que los trabajos son de reciente creación, con las superficies siguientes: total del predio 227 m² (doscientos veintisiete metros cuadrados), área libre 52.14 m² (cincuenta y dos punto catorce metros cuadrados), total construida 772.63 m² (setecientos setenta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados), desplante 174.66 m² (ciento setenta y cuatro punto sesenta y seis metros cuadrados), altura total 12.5 m (doce punto cinco metros lineales), altura de entrepisos 2.5 m (dos punto cinco metros lineales), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

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”.-----

II.- En ese sentido, mediante acuerdo de fecha veintiuno de junio de dos mil veintidós, esta autoridad hizo efectivo el apercibimiento de fecha veinte de mayo del mismo año, y con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se tuvo por no presentado el escrito de observaciones de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, el cual establece lo siguiente:-----

Artículo 45.- Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...]” (SIC).-----

III.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha cuatro de mayo de dos mil veintidós, destacando al respecto que observó un inmueble en obra nueva, en etapa de obra negra, constituido de cinco niveles a partir del nivel de banqueteta, en forma de ele, misma que cuenta con muros y lozas a base de concreto, varilla y tabique gris, con un cubo de luz en la parte posterior, en su interior no se observaron trabajadores, ni trabajos, aparentemente dicha obra se encontraba detenida, sin embargo, se advirtieron restos de algunos materiales tales como ladrillo ligero rojo, bultos de cemento, arena y grava, señalando que los trabajos son de reciente creación, con las superficies siguientes: total del predio 227 m² (doscientos veintisiete metros cuadrados), área libre 52.14 m² (cincuenta y dos punto catorce metros cuadrados), total construida 772.63 m² (setecientos setenta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados), desplante 174.66 m² (ciento setenta y cuatro punto sesenta y seis metros cuadrados), altura total 12.5 m (doce punto cinco metros lineales), altura de entrepisos 2.5 m (dos punto cinco metros lineales). -----

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar la zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

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.

Al respecto, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que establezca la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante el orden de visita de verificación de fecha dos de mayo de dos mil veintidós, lo anterior pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo reglamento, mismos que se citan:

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Ahora bien, para efectos de identificar la zonificación aplicable al inmueble de mérito y emitir la presente resolución, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del cual se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HRC/3/30/R** (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad Restringida (una vivienda cada 500.00 m² de terreno). -----

En este sentido, del acta de visita de verificación se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita advirtió un cuerpo constructivo constituido por 5 (cinco) niveles, lo que pone de manifiesto que el número de niveles observados en el inmueble visitado, **no se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la citada zonificación, toda vez que excede dos niveles.** -----

En lo concerniente a la superficie de área libre y a efecto de determinar su cumplimiento, es preciso tomar en cuenta la superficie total del predio que como se ha señalado corresponde a 227 m² (doscientos veintisiete metros cuadrados), por lo que, de acuerdo con la zonificación aplicable al inmueble referido, el porcentaje de área libre que debe respetar es el 30 % (treinta por ciento) de la superficie total del predio, lo cual es procedente calcular con la siguiente expresión:-----

$$0.30 (30 \%) \times 227 \text{ m}^2 (\text{superficie predio}) = \mathbf{68.1 \text{ m}^2 (\text{sesenta y ocho punto un metros cuadrados})}$$
 de SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE

Sin embargo, del acta de visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación señaló que el inmueble de mérito contaba con una superficie de área libre de 52.14 m² (cincuenta y dos punto catorce metros cuadrados), resultando evidente que el inmueble visitado **no respeta el porcentaje mínimo de superficie de área libre requerido por la zonificación aplicable, ya que incumple en 15.96 m² (quince punto noventa y seis metros cuadrados).** -----

En ese sentido a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de desplante, es de indicar que el restante 70 % (sesenta por ciento) corresponde a la superficie de desplante que debe observar dicho inmueble, la cual resulta procedente calcularla de la siguiente forma:-----

$$0.70 (70 \%) \times 227 \text{ m}^2 (\text{superficie predio}) = \mathbf{158.9 \text{ m}^2 (\text{ciento cincuenta y ocho punto nueve metros cuadrados})}$$
 de SUPERFICIE DE DESPLANTE

Siendo que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento de la visita que el inmueble de mérito contaba con una superficie de desplante de 174.66 m² (ciento setenta y cuatro punto sesenta y seis metros cuadrados), **resultando evidente que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable, al exceder en 15.76 m² (quince punto setenta y seis metros cuadrados) dicha superficie.** -----

Finalmente para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer lo que al respecto señala la Norma General de Ordenación número 1, denominada "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, la cual en la parte que interesa, señala: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

“... 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: $CUS = \frac{\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}}{\text{superficie total del predio}}$.

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

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida...”.

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado es de 158.9 m² (ciento cincuenta y ocho punto nueve metros cuadrados), por lo que se procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente:

$$CUS = 158.9 \text{ (superficie de desplante)} \times 3 \text{ (número de niveles permitidos)} / 227 \text{ (superficie total del predio)} = 2.1$$

$$2.1 \text{ (CUS)} \times 227 \text{ (superficie total del predio)} = \mathbf{476.7 \text{ (superficie máxima de construcción en metros cuadrados)}}.$$

Siendo que del acta de visita de verificación se desprende la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 772.63 m² (setecientos setenta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados), resultando evidente que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable, al exceder en 295.93 m² (doscientos noventa y cinco punto noventa y tres metros cuadrados) la superficie máxima de construcción permitida, contraviniendo en consecuencia la zonificación aplicable de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito edimiento Adtrece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

En consecuencia, contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

Artículo 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.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

(...)

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.

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.

Así las cosas, de los artículos transcritos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, en consecuencia era ineludible la obligación del visitado, respetar los niveles y superficies de área libre mínima requerida, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banqueta permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que los niveles y superficies observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación se encuentren permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con lo dispuesto en el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con el artículo 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que las infracciones en que incurrió el visitado deben ser consideradas como graves, al no respetar los niveles y superficies de área libre mínima requerida, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetas permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, así como no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentre permitido, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al general y social, 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 esta Entidad Federal.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble en obra nueva, en etapa de obra negra, constituido de cinco niveles a partir del nivel de banquetas, en forma de ele, con las superficies siguientes: total del predio 227 m² (doscientos veintisiete metros cuadrados), área libre 52.14 m² (cincuenta y dos punto catorce metros cuadrados), total construida 772.63 m² (setecientos setenta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados), desplante 174.66 m² (ciento setenta y cuatro punto sesenta y seis metros cuadrados), altura total 12.5 m (doce punto cinco metros lineales), altura de entrepisos 2.5 m (dos punto cinco metros lineales), siendo [redacted]; en ese sentido, se concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, [redacted], y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

-----**SANCIONES**-----

I.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 700 (SETECIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$ 67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. --

II.- Por no respetar las superficies de área libre requerida, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banqueteta, permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 700 (SETECIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$ 67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

III.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta 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 vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada 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.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

IV.- Independientemente de las multas impuestas por no respetar el número de niveles, así como superficies de área libre mínima requerida, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banqueta, permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento, además de no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en Calle Xanath, sin número, colonia Tecorral, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14409 (catorce mil cuatrocientos nueve), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 el 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

V.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN: 1)** DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, DE LOS NIVELES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE AL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE; y **2)** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE, 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, QUE ESTA OBLIGADO A TENER UBICADO EN CALLE XANATH, SIN NÚMERO, COLONIA TECORRAL, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14409 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS NUEVE), CIUDAD DE MÉXICO; MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN; de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior, previa solicitud de retiro de sellos en la que se señale la fecha y hora para llevarse a cabo y esta fuera acordada por esta autoridad para su procedencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 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, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

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. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

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

(...)

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

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

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

(...)

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

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

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.-----

(...)

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

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

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

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

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

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

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

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

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

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

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

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

(...)------

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

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

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

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

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

(...)------

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.-----

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

(...)------

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

(...)

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

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

(...)

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

(...)

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

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

(...)

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

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

(...)

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en las fracciones I, II y III del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, 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, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

B) Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; y **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que ampare que los niveles y superficies observados al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito; **3)** acredite de manera fehaciente que el número de niveles, así como superficies de área libre mínima, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetta observadas al momento de la visita de verificación se ajustan a los parámetros establecidos en la zonificación aplicable al inmueble de mérito; o bien, **4)** presente el programa de calendarización en el que se señale fecha y hora para llevar a cabo la demolición ordenada y este fuera acordada por esta autoridad procedente, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 11, primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 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. -----

C) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha, hora y forma de cómo se llevará a cabo **LA DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, DE LOS NIVELES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE AL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE; y 2) DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER UBICADO EN CALLE XANATH, SIN NÚMERO, COLONIA TECORRAL, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14409 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS NUEVE), CIUDAD DE MÉXICO; MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN;** de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior, previa solicitud de retiro de sellos en la que se señale la fecha y hora para llevarse a cabo y esta fuera acordada por esta autoridad para su procedencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 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, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

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. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

(...)-----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.-----

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 700 (SETECIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$ 67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.),** en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 700 (SETECIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$ 67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.),** en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada 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 previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa.-----

SEXTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado Calle Xanath, sin número, colonia Tecorral, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14409 (catorce mil cuatrocientos nueve), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa.-----

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

SÉPTIMO.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN: 1)** DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, DE LOS NIVELES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE AL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE; Y **2)** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE, Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER UBICADO EN CALLE XANATH, SIN NÚMERO, COLONIA TECORRAL, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14409 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS NUEVE), CIUDAD DE MÉXICO; MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V de la presente resolución administrativa.-----

OCTAVO.- Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original los recibos de pago de las multas impuestas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.-----

NOVENO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/252/2022

con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

DÉCIMO.-Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Xanath, sin número, colonia Tecorral, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14409 (catorce mil cuatrocientos nueve), Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación. -----

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

DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE. -----

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

Elaboró:
Lic. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Araceli Jessica Rivero Cruz