



20

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Santiago Villareal, Manzana 24 (veinticuatro), Lote 19 (diecinueve), Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 16730 (dieciséis mil setecientos treinta), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día dieciséis 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 mismo día, por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, 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/1754/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del día diecisiete al treinta de mayo de dos mil veintidós; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnándose el presente expediente a fase 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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tláhuac, 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 el 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL C. VISITADO A QUIEN LE HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ; HACIENDO DE SU CONOCIMIENTO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO LA FINALIDAD DE LA VIDEOFILMACIÓN. SIENDO ATENDIDA EL C. SU CARACTER DE OCUPANTE, QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA REALIZAR NUESTRA DILIGENCIA. OBSERVO LO SIGUIENTE: INMUEBLE DE FACHADA COLOR VERDE Y ACCESO PORTON METALICO APARENTE, INMEDIATAMENTE AL ACCESO ADVIERTO UN AREA DE MANIOBRAS DE CARGA Y DESCARGA DE MATERIALES TALES COMO BULTOS DE HARINA Y COSTALES DE PAPAS, MISMA QUE SE ENCUENTRA TECHADA CON LAMINA TIPO NAVE INDUSTRIAL. SE OBSERVA UNA OFICINA EN USO Y UN NIVEL SUPERIOR EN QUE ADVIERTE EL APROVECHAMIENTO DE FABRICACIÓN DE FRITURA. EN DICHA AREA SE LOCALIZAN TRES FREIDORAS UNA DE LAS CUALES SE ENCUENTRA EN USO ASI COMO PERSONAS LABORANDO EN LA FABRICACIÓN DE DICHOS PRODUCTOS, POSTERIOR A ESTÁ ÁREA SE LOCALIZA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN EL PRIMER NIVEL DE DICHO CUERPO NO SE ADVIERTE USO, EN LOS NIVELES SUPERIORES SE ADVIERTEN UN USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR CON MENAJE PROPIO PARA SU USO, POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFESTÓ LO SIGUIENTE :1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE FABRICACIÓN DE ALIMENTOS (FRITURAS): TIPO BOTANA. ASI COMO CASA HABITACIÓN AL FONDO DEL PREDIO 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN EL AREA DE PRODUCCIÓN DE FRITURAS Y EN EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES 3. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE UNA VIVIENDA 4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE (149M2) CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS 5.LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350 M2)B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO EXHIBE DOCUMENTO IDÓNEO C) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS (190M2) PARA LA PRODUCCIÓN DE FRITURAS Y (149M2) CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS DE USO HABITACIONAL D) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: NO SE OBSERVA E) SUPERFICIE DE DESPLANTE: TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350M2)F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: AL FRENTE SE TIENE UNA ALTURA DE OCHO METROS LINEALES (8 M) G) AREA PRODUCCIÓN Y AL FONDO EN CASA HABITACIÓN TRECE METROS LINEALES (13 M2)G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, ES (483M2) CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS H) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE TRES METROS LINEALES (3M)6. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA, EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE MA. DOLORES OBREGÓN Y FRANCISCO VILLA SIENDO MA. DOLORES OBREGÓN LA MAS PROXIMA A CINCUENTA METROS LINEALES (50 M) 7. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES, NUEVE METROS LINEALES (9 M)RESPECTO A LOS PUNTOS A, B, C, D Y E. NO EXHIBE DOCUMENTOS.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 de fachada color verde con acceso de portón metálico, al interior se advierte área de maniobras de carga y descarga de bultos de harina y costales de papas, misma que se encuentra techada con lamina tipo nave industrial, observando una oficina en uso y un nivel superior en el que se advierte la fabricación de frituras, el cual cuenta con tres freidoras, de las cuales una se encuentra en uso, así como [REDACTED] personas laborando en la fabricación de dichos productos, posterior a esa área se encuentra un segundo cuerpo constructivo de planta baja y dos niveles, en el primero no se advierte ningún uso y en los niveles superiores un uso habitacional unifamiliar con menaje propio para su uso, el aprovechamiento observado es habitacional y fabricación de alimentos (frituras) tipo botana, en una superficie de 190.00 m² (ciento noventa metros cuadrados), superficie total del predio 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), superficie de desplante 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados) y superficie total construida a partir del nivel de banquetta 468m² (cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados), 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 validos de conformidad con 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita.

*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*

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.- Es imperante para esta Autoridad precisar que el visitado contaba con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación multicitada en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente: -----

Artículo 29: Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación (Sic). -----

Término que transcurrió del día diecisiete al treinta de mayo de dos mil veintidós, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha treinta y uno de mayo del mismo año, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, en la que hizo constar medularmente que observó un inmueble de fachada color verde con acceso de portón metálico, al interior se advierte área de maniobras de carga y descarga de bultos de harina y costales de papas, misma que se encuentra techada con lamina tipo nave industrial, observando una oficina en uso y un nivel superior en el que se advierte la fabricación de frituras, el cual cuenta con tres freidoras, de las cuales una se encuentra en uso, así como [REDACTED] personas laborando en la fabricación de dichos productos, posterior a esa área se encuentra un segundo cuerpo constructivo de planta baja y dos niveles, en el primero no se advierte ningún uso y en los niveles superiores un uso habitacional unifamiliar con menaje propio para su uso, el aprovechamiento observado es habitacional y fabricación de alimentos (frituras) tipo botana, en una superficie de 190.00 m² (ciento noventa metros cuadrados), superficie total del predio 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), superficie de desplante 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados) y superficie total construida a partir del nivel de banquetta 468m² (cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados).-----

Ahora bien, 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 materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente 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 los usos del suelo permitidos y 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 y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)

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



22

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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.

En razón de lo anterior, el visitado no acreditó durante la substanciación del procedimiento, 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, que ampare que la actividad de "fabricación de alimentos (frituras) tipo botana" y la superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de verificación de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo conforme a lo establecido en el 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 a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que establecen lo siguiente:

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.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 procede al estudio del Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **H/2/40/B (Habitacional, 2 [dos] niveles máximos de construcción, 40 % [cuarenta por ciento] mínimo de área libre, densidad Baja)**, ahora bien, a efecto de verificar que la actividad de “fabricación de alimentos (frituras) tipo botana”, se encuentre permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, esta autoridad entra al estudio de la tabla de usos del suelo del referido programa, desprendiéndose que dicha actividad no se encuentra contemplada dentro de los usos permitidos de conformidad con el multicitado Programa Delegacional.

En esa tesitura, como quedo precisado en el párrafo que antecede, al inmueble en estudio le aplica la zonificación **H/2/40/B (Habitacional, 2 [dos] niveles máximos de construcción, 40 % [cuarenta por ciento] mínimo de área libre, densidad Baja)**, en este sentido, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este instituto, asentó en el acta de visita de verificación que el inmueble visitado estaba **constituido por planta baja y 2 (dos) niveles, lo que da un total de 3 (tres) niveles contados a partir de nivel de banquetta**; es evidente que el número de niveles observados se encuentra fuera de los parámetros permitidos, es decir, un (1) nivel está prohibido para el inmueble de mérito en términos de la zonificación aplicable.

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 40 % (cuarenta por ciento) mínimo del área libre y consecuentemente el 60 % (sesenta por ciento) de desplante, lo que corresponde a 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) y 210 m² (doscientos diez metros cuadrados) respectivamente, sin embargo, de la citada acta se advierte que el inmueble que nos ocupa no contaba con área libre y tenía un desplante de 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados); resultando evidente que el inmueble visitado no respeta las superficies en estudio, excediendo por 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) el área de desplante, e incumpliendo el área libre por la misma cantidad de metros cuadrados.

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento, una superficie construida a partir del nivel de banquetta de 468 m² (cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados), en virtud de lo cual, 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: -----



23

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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

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

La construcción bajo el nivel de banquetas 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 de conformidad con la superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, así como por el parámetro establecido por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), por lo que procede calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente:

$$CUS = 210 (\text{superficie de desplante}) \times 2 (\text{número de niveles permitidos}) / 350 (\text{superficie total del predio}) = 1.2$$

$$1.2 (CUS) \times 350 (\text{superficie total del predio}) = 420 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$$

Es decir, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable es de 420 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados), siendo oportuno señalar que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento, una superficie construida a partir del nivel de banquetas de 468 m² (cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados), resultando evidente que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable, al exceder en 48 m² (cuarenta y ocho metros cuadrados) la superficie máxima de construcción permitida, contraviniendo en consecuencia la zonificación aplicable, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

En consecuencia, resulta evidente que la persona visitada, 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 artículos 11 párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que para mayor referencia a continuación se citan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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".-----

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

(...)------

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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -

De los artículos transcritos 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 a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que están prohibidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, respetar el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y construcción contada a partir de nivel de banquetas 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 las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "fabricación de alimentos (frituras) tipo botana" y superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida en el inmueble de mérito, lo anterior en relación con lo dispuesto en los artículos antes citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, 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 de verificación, las sanciones respectivas, 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 los artículos 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 la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, al ejercer la actividad de "fabricación de alimentos (frituras) tipo botana", la cual no se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable; asimismo no respeta el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y construcción contada a partir de nivel de banquetas permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito prevista en el Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como 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, que ampare que la actividad y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés 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 la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 medularmente un inmueble y en su interior se advierte área de maniobras de carga y descarga de bultos de harina y costales de papas, misma que se encuentra techada con lamina tipo nave industrial, observando una oficina en uso y un nivel superior en el que se advierte la fabricación de frituras, el cual cuenta con tres freidoras, de las cuales una se encuentra en uso, así como [REDACTED] personas laborando en la fabricación de dichos productos, posterior a esa área se encuentra un segundo cuerpo constructivo de planta baja y dos niveles, en el primero no se advierte ningún uso y en los niveles superiores un uso habitacional unifamiliar con menaje propio para su uso, el aprovechamiento observado es habitacional y fabricación de alimentos (frituras) tipo botana, en una superficie de 190.00 m² (ciento noventa metros cuadrados) y superficie de construcción sobre nivel de banqueteta 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados); por lo que al estar en operación [REDACTED] además, [REDACTED]

[REDACTED] conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como lo son bultos de harina, costales de papas y freidoras, se tratan de [REDACTED]

[REDACTED] por lo que esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, [REDACTED]

[REDACTED] misma que 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.

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 realizar en el inmueble verificado la actividad de "fabricación de alimentos (frituras) tipo botana", la cual no se encuentra permitida por la zonificación aplicable, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una MULTA equivalente a 500 (QUINIENTAS) 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 \$48,110.00 (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de 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, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y construcción contada a partir de nivel de banquetas permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, es 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) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de 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 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, 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.- Independientemente de las multas impuestas, por realizar la actividad de "fabricación de alimentos (frituras) tipo botana", la cual no se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado, no respetar el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y construcción contada a partir de nivel de banquetas permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable; así como 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, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Santiago Villareal, Manzana 24 (veinticuatro), Lote 19 (diecinueve), Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 16730 (dieciséis mil setecientos treinta), Ciudad de México, 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 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 a 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.-----

IV.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN DE: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE AL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE y 2) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 40 % (CUARENTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE, 60 % (SESENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE ESTÁ OBLIGADO A**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

TENER EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SANTIAGO VILLAREAL, MANZANA 24 (VEINTICUATRO), LOTE 19 (DIECINUEVE), COLONIA SAN SEBASTIÁN, ALCALDÍA TLÁHUAC, CÓDIGO POSTAL 16730 (DIECISÉIS MIL SETECIENTOS TREINTA), CIUDAD DE MÉXICO; de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (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 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, 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, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

(...)

VIII. Multas.

(...)

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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

(...)

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

(...)

Artículo 18.- También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 (...)

III. Arresto hasta por treinta y seis horas inmutable.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

(...)

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

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.



27



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

(...)

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

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

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

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, 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 y II 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 de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
- B) Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; así como, **2)** acredite 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 la actividad de "fabricación de alimentos (frituras) tipo botana", la superficie en que se desarrolla, los niveles y las superficies de área libre, desplante y construcción observadas se encuentra permitidas en el inmueble de mérito, **3)** acredite de manera fehaciente que el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y construcción contada a partir de 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 con fundamento en los artículos 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, 48 fracción II, 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 a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

calendarización, señalando la fecha, hora y forma de cómo se llevará a cabo **LA DEMOLICIÓN DE:** 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE AL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE, y 2) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 40 % (CUARENTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE, 60 % (SESENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SANTIAGO VILLAREAL, MANZANA 24 (VEINTICUATRO), LOTE 19 (DIECINUEVE), COLONIA SAN SEBASTIÁN, ALCALDÍA TLÁHUAC, CÓDIGO POSTAL 16730 (DIECISÉIS MIL SETECIENTOS TREINTA), CIUDAD DE MÉXICO; de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (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 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, 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."



28



Ricardo Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

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 adscrito 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 de verificación, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) 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 **\$48,110.00 (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con 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 de verificación, 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.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Santiago Villareal, Manzana 24 (veinticuatro), Lote 19 (diecinueve), Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 16730 (dieciséis mil setecientos treinta), Ciudad de México, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interposita 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 DE:** 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE AL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE y 2) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 40 % (CUARENTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE, 60 % (SESENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SANTIAGO VILLAREAL, MANZANA 24 (VEINTICUATRO), LOTE 19 (DIECINUEVE), COLONIA SAN SEBASTIÁN, ALCALDÍA TLÁHUAC, CÓDIGO POSTAL 16730



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/300/2022

(DIECISÉIS MIL SETECIENTOS TREINTA), CIUDAD DE MÉXICO, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV 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 de verificación, 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, 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 el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Santiago Villareal, Manzana 24 (veinticuatro), Lote 19 (diecinueve), Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 16730 (dieciséis mil setecientos treinta), Ciudad de México.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Gírese 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. Arana Jessica Rivero Cruz

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 47377700

18/18

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS