

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

En la Ciudad de México, a treinta de noviembre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Berlín, Número 140 (ciento cuarenta), Colonia Del Carmen, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2136/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**-----

1.- El primero de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/335/2021, misma que fue ejecutada el mismo día, mes y año, por el servidor público Adolfo García Olmedo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha primero de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió Acuerdo de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad, mediante el cual se determinó emitir la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, la cual fue ejecutada en misma fecha por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, antes citado.-----

3.- El día diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día dos al dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno; 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 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 plazo concedido para ello, turnando 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**-----

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

Administrativa de la Ciudad de México; 1, 3 apartado B fracción III numeral 1, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Organismo Público Descentralizado, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte, Organismo Público Descentralizado; 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 y/o Parcial para la ahora Alcaldía Coyoacán, 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.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del 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:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS.-----

LEGAL Y PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO REFERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL CUAL DA POR CORRECTO EL VISITADO CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, DESCRIBO UN INMUEBLE CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON PORTÓN METÁLICO COLOR CAFE. AL INTERIOR OBSERVO EN EL ACCESO, UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA, UNA VIVIENDA CON USO HABITACIONAL, EN MEDIO DEL PREDIO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, DOS NIVELES PREEXISTENTES Y EL TERCER NIVEL EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y EN ETAPA DE CIMBRA, EN ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVAN DOS VIVIENDAS CON USO HABITACIONAL. EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO OBSERVO DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, UNO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON DOS VIVENDAS DE USO HABITACIONAL Y OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO DE UN NIVEL, UTILIZADO COMO BODEGA. RESPECTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PRECISO: 1. PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MÁXIMOS. 2. CINCO VIVIENDAS. 3. SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: LA VIVIENDA UBICADA EN EL ACCESO AL INMUEBLE DE UN NIVEL MIDE TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS; LAS DOS VIVIENDAS EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO UBICADO A MITAD DEL INMUEBLE MIDEN: CIENTO CINCO METROS CUADRADOS CADA UNA; LAS DOS VIVIENDAS UBICADAS EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE MIDEN VEINTICUATRO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS CADA UNA. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN: AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EN VIRTUD DE QUE NO EXHIBEN DOCUMENTACIÓN ALGUNA C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: CIENTO TREINTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DOSCIENTOS DIECISIETE PUNTO SIETE METROS CUADRADOS E) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: DIEZ PUNTO CINCUENTA METROS. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS G) ALTURA DE ENTREPISOS: DOS PUNTO CINCUENTA METROS LA ALTURA MAXIMA 5. INMUEBLE UBICADO ENTRE LAS CALLES DE MORELOS Y GÓMEZ FARIAS, LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA ES: GÓMEZ FARIAS A UNA DISTANCIA DE CINCUENTA Y CINCO METROS. 6. DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE: OCHO PUNTO CINCO METROS.-----

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó cuatro cuerpos constructivos; el primer cuerpo cuenta con planta baja con una vivienda de uso habitacional, el segundo cuerpo tiene planta baja



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

y tres niveles, los que dan un total de cuatro niveles contados a partir del nivel de banqueta, dos niveles preexistentes, el tercer nivel en etapa de construcción con armado de cimbra, con dos viviendas de uso habitacional; el tercer cuerpo ubicado en la parte posterior del predio de planta baja y un nivel con dos viviendas de uso habitacional; y el cuarto cuerpo consta de un nivel utilizado como bodega, siendo un total de cinco viviendas de uso habitacional, con las superficies siguientes: total del predio 352 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 582m<sup>2</sup> (quinientos ochenta y dos metros cuadrados), área libre 134.39 m<sup>2</sup> (ciento treinta y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados), desplante 217.7 m<sup>2</sup> (doscientos diecisiete punto siete metros cuadrados) y altura a partir del nivel de banqueta 10.50 (diez punto cincuenta metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente: -

*"...NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA..." (Sic).*

De lo anterior se desprende que 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 de señalar, que el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha primero de noviembre de dos mil veintiuno, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

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

**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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

*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.*

Plazo que transcurrió del dos al dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por prelucido 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha primero de noviembre de dos mil veintiuno.

Como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, al constituirse en el domicilio objeto del presente procedimiento para llevar a cabo la visita de verificación observó cuatro cuerpos constructivos; el primer cuerpo cuenta con planta baja con una vivienda de uso habitacional, el segundo cuerpo tiene planta baja y tres niveles, los que dan un total de cuatro niveles contados a partir del nivel de banqueteta, dos niveles preexistentes, el tercer nivel en etapa de construcción con armado de cimbra, con dos viviendas de uso habitacional; el tercer cuerpo ubicado en la parte posterior del predio de planta baja y un nivel con dos viviendas de uso habitacional; y el cuarto cuerpo consta de un nivel utilizado como bodega, siendo un total de cinco viviendas de uso habitacional, con las superficies siguientes: total del predio 352 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueteta 582m<sup>2</sup> (quinientos ochenta y dos metros cuadrados), área libre 134.39 m<sup>2</sup> (ciento treinta y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados), desplante 217.7 m<sup>2</sup> (doscientos diecisiete punto siete metros cuadrados) y altura a partir del nivel de banqueteta 10.50 (diez punto cincuenta metros lineales).

Ahora bien, el visitado no acreditó durante la visita de verificación, ni en la substanciación del presente procedimiento contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o bien, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la altura, el número de viviendas, la superficie de construcción contada a partir de nivel de banqueteta, área libre y desplante con las que cuenta el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para la Colonia del Carmen de la Delegación Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del entonces Distrito Federal el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido por esta autoridad mediante la orden de visita de fecha primero de noviembre de dos mil veintiuno, ello es así toda vez que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades citadas, relacionado 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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

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.

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación se encuentre permitido en la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, en términos del artículo 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 el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:

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

Por lo anterior, esta autoridad a efecto de emitir la presente determinación procede al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para la Colonia del Carmen de la Delegación Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del entonces Distrito Federal el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que el inmueble de mérito se circunscribe dentro de los límites geográficos de aplicación del referido Programa y se localiza en zonificación: **HU/9/40/1** (Habitacional Unifamiliar, 9 (nueve) metros de altura, 40 % mínimo de área libre), una vivienda permitida.

Dicha zonificación se robustece con la información señalada en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet", que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), en el icono de "SIG", en la opción Domicilio numeral 3 (tres) con los datos del inmueble visitado, tal y como se señala a continuación:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021

<p><b>Información General</b></p> <p><b>Cuenta Catastral</b> [REDACTED]</p> <p><b>Dirección</b></p> <p><b>Calle y Número:</b> BERLIN 140 <b>Colonia:</b> DEL CARMEN <b>Código Postal:</b> 04100 <b>Superficie del Predio:</b> 352 m2</p> <p><small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p>	<p><b>Ubicación del Predio</b></p> <p>2009 © ciudadmx, #eduvi Predio Seleccionado</p> <p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>																
<p><b>Zonificación</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 1:</th> <th>Niveles:</th> <th>Altura:</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2 mín. Vivienda:</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional unifamiliar <small>Ver Tabla de Uso</small></td> <td>0</td> <td>9</td> <td>40</td> <td>0</td> <td>J_DC (1 Viv por cada 500 m2 terreno)</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional unifamiliar <small>Ver Tabla de Uso</small>	0	9	40	0	J_DC (1 Viv por cada 500 m2 terreno)	0	1
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional unifamiliar <small>Ver Tabla de Uso</small>	0	9	40	0	J_DC (1 Viv por cada 500 m2 terreno)	0	1										

**Normas por Ordenación:**

**Actuación**

**inf. de la Norma** Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

**Sitios Patrimoniales**

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
<b>inf. de la Norma</b> Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

**CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES**

Nombre	ACP
Descripción	Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Lo anterior, toda vez que el Sistema de Información Geográfica al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, considerándolo como un hecho notorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4, párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG) antes citado, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo.

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el Máximo Tribunal Constitucional:

Novena Época  
Núm. de Registro: 174899  
Instancia: Pleno Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIII, Junio de 2006



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

Materia(s): Común  
Tesis: P./J. 74/2006  
Página: 963

**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.-

Lo anterior, robusteciéndose con las tesis siguientes: -----

Décima Época  
Núm. de Registro: 2004949  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Materia(s): Civil, Común  
Tesis: I.3o.C.35 K (10a.)  
Página: 1373

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. -----

Registro No. 2017009  
Localización: Décima Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Página: 2579 Tesis: I.4º.A.110 A (10ª.) Tesis Aislada Materia(s): Administrativa

**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio.

Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez. -----

Una vez precisado lo anterior, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, observó que en el inmueble de referencia al momento de la visita contaba con cinco viviendas de uso habitacional y una altura a partir del nivel de banqueteta 10.50 (diez punto cincuenta metros lineales), al respecto de conformidad con la zonificación aplicable dicho inmueble solo tiene permitida una vivienda y una altura de 9 (nueve metros lineales) a partir del nivel de banqueteta, lo que hace evidente que el número de viviendas permitidas y la altura máxima del inmueble observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentran excedidas por cuatro viviendas y 1.50 m<sup>2</sup> (uno punto cincuenta metros lineales), más de altura.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie mínima de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, se desprende que la superficie mínima que debe respetar es del 40 % (cuarenta por ciento), por lo que considerando la superficie del predio de 352 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos metros cuadrados), el área libre es equivalente a 140.8 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta punto ocho metros cuadrados); al respecto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE 134.39 METROS CUADRADOS..." (sic), esto es 6.5 m<sup>2</sup> (seis punto cinco metros cuadrados), menor a la obligada a respetar por la zonificación aplicable, contraviniéndose en consecuencia lo anterior.

Por lo que respecta a la superficie de desplante señalada y considerando que las superficies de DESPLANTE y ÁREA LIBRE conforman la superficie TOTAL DEL PREDIO y toda vez que de acuerdo con la zonificación aplicable al inmueble referido, el porcentaje de área libre que debe respetar es del 40 % (cuarenta por ciento) de la superficie total del predio, resulta entonces, que el restante 60 % (sesenta por ciento) corresponde a la superficie de desplante que debe observar dicho inmueble, la cual resulta procedente calcularla con la siguiente expresión:

$$0.60 (60 \%) \times 352 \text{ m}^2 (\text{superficie predio}) = 211.2 \text{ m}^2 (\text{doscientos once punto dos metros cuadrados}) \text{ de SUPERFICIE DE DESPLANTE}$$

Es decir que la superficie de desplante permitida por la zonificación aplicable para el inmueble visitado es de 211.2 m<sup>2</sup> (doscientos once punto dos metros cuadrados), y el área libre de 140.8 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta punto ocho metros cuadrados); siendo oportuno señalar 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 217.7 m<sup>2</sup> (doscientos diecisiete punto siete metros cuadrados), **resultando evidente que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable, al exceder en 6.5 m<sup>2</sup> (seis punto cinco metros cuadrados) dicha superficie**, contraviniendo lo dispuesto en artículo 43 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Asimismo, de la información antes indicada, **se desprende que el inmueble de mérito se encuentra dentro de área de conservación patrimonial**, por lo que cualquier intervención al inmueble de trato, requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. En ese sentido y toda vez que al momento de la visita la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó "...EL TERCER NIVEL EN ETAPA DE CONSTRUCCION Y ETAPA DE CIMBRA..." (Sic), resulta evidente que el visitado debía contar con el **Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica, en comento**, sin que de las constancias que obran en autos se advierta que el visitado haya exhibido el documento con el cual acreditara lo anterior, no obstante de ser obligación del visitado, asumir la carga de la prueba, en términos del artículo 281 del Código de procedimientos Civiles del Distrito Federal, de aplicación supletoria a la ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

Por lo antes señalado se advierte que el visitado contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 68, 70 fracciones I, III y V y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que citan:

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

**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.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

**Artículo 68.** Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.

**Artículo 70.** La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizado en Área de Conservación Patrimonial.

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

V. Opinión Técnica para la exención de licencia original de construcción de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

**Artículo 191.** Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, previo al registro de manifestación de construcción, aviso y/o licencia.

Se sancionará al Director Responsable de Obra, al Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, al propietario o al poseedor, cuando se realice una demolición o cualquier intervención en elementos del patrimonio cultural urbano sin contar con el dictamen u opinión técnica de la Secretaría, haciéndose acreedor, independientemente de la aplicación de las sanciones correspondientes.

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

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

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

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

Dichos artículos establecen como 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 y demás disposiciones aplicables, por lo que era ineludible la obligación del visitado, acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la altura, el número de viviendas y superficies observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, se encuentren permitidos por la zonificación aplicable; así como respetar el número de viviendas, la altura y las superficies de área libre y desplante, permitidas por la zonificación aplicable al inmueble verificado y acreditar contar con un aviso de intervención u opinión técnica emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de la Norma de Ordenación en Áreas de actuación número 4 (cuatro) en lo referente Áreas de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para la Colonia del Carmen de la Delegación Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del entonces Distrito Federal el veintisiete de enero de mi novecientos noventa y cuatro (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

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**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente, al momento de la visita de verificación, que ampare que el número de viviendas, la altura y las superficies de área libre y desplante observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, se encuentren permitidos por la zonificación aplicable; así como por no respetar el número de viviendas, la altura, las superficies de área libre y desplante, permitidas por la zonificación aplicable al inmueble verificado; aunado a que no acreditó contar con un aviso de intervención u opinión técnica emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo anterior, de conformidad con el Decreto que Contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para la Colonia del Carmen de la Delegación Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del entonces Distrito Federal el veintisiete de enero de mi novecientos noventa y cuatro (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), por lo que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo su interés particular al orden público e 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 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 predio con una superficie de 352 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos metros cuadrados), en la que se encuentran cuatro cuerpos constructivos; el primer y segundo de un nivel, el tercero de dos niveles y el cuarto de cuatro niveles, advirtiendo en el tercer nivel que se llevan a cabo trabajos de construcción, con armado de cimbra, esto en una superficie total de construcción a partir de nivel de banquetta de 582 m<sup>2</sup> (quinientos ochenta y dos metros cuadrados); por lo que al realizar trabajos de construcción en el inmueble de mérito, [redacted] para el pago de mano de obra y compra de materiales de construcción, se concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, [redacted] la cual no resultará desproporcional y estará



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021

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 analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con 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 amparará que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentre permitido por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como acreditar contar con el Aviso de Intervención u Opinión Técnica según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de la Norma de Ordenación número 4 aplicable al inmueble visitado, se impone la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 500 (QUIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de \$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (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 el artículo 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

II.- Por no respetar el número de viviendas, la altura contada a partir de nivel de banquetta, área libre y desplante, permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 500 (QUIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de \$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización vigente, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización vigente, 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; 2 fracción III, 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 ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021

Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Calle Berlín, Número 140 (ciento cuarenta), Colonia Del Carmen, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, **sin obstaculizar el acceso al uso habitacional**, 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.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción por la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura.-----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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: 1) DE LA CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, ES DECIR, LA QUE ESTÁ POR ENCIMA DE LOS 9M (NUEVE METROS), DE ALTURA PERMITIDOS; 2) DE LA SUPERFICIE QUE EXCEDA A FIN DE AJUSTARSE AL 40 % (CUARENTA POR CIENTO), EQUIVALENTE A 140.8 M<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA PUNTO OCHO METROS CUADRADOS), DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE REQUERIDA Y 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE AJUSTARSE AL 60 % (SESENTA POR CIENTO), EQUIVALENTE A 211.2 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS ONCE PUNTO DOS METROS CUADRADOS), DE DESPLANTE QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER EN EL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN CALLE BERLÍN, NÚMERO 140 (CIENTO CUARENTA), COLONIA DEL CARMEN, CÓDIGO POSTAL 04100 (CUATRO MIL CIENTO), ALCALDÍA COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO, IDENTIFICADO MEDIANTE LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, a fin de ajustarse a los parámetros establecidos en la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para la Colonia del Carmen de la Delegación Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del entonces Distrito Federal el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro (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 con fundamento en 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 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.-----**

V.- Aunado a lo anterior, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, **SE ORDENA LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021

PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 105 Quater 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.

Preceptos legales que se citan para pronta referencia.

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.

[...]

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.

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 refiere el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021

artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

Artículo 105 Quater.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

[...]

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

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.-----

**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 Registral para la Ciudad de México.**-----

**Artículo 90.-** Cuando el titular del Registro detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.-----

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene.-----

**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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2021.-----

**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 de la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

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).-** 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 el recibo de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de viviendas, la altura contada a partir de nivel de banquetta, área libre y desplante con las que cuenta el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado; **3)** acredite de manera fehaciente que la altura, el número de viviendas, el área libre y desplante, se ajusten a los parámetros establecidos en la zonificación aplicable al inmueble verificado; o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; y **4)** acredite contar con Aviso de Intervención u Opinión Técnica según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación aplicable al inmueble visitado, que ampare las intervenciones observadas; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I y 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 y forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN: 1) DE LA CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, ES DECIR, LA QUE ESTÁ POR ENCIMA DE LOS 9M (NUEVE METROS), DE ALTURA PERMITIDOS; 2) DE LA SUPERFICIE QUE EXCEDA A FIN DE AJUSTARSE AL 40 % (CUARENTA POR CIENTO), EQUIVALENTE A 140.8 M<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA PUNTO OCHO METROS CUADRADOS), DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE REQUERIDA Y 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE AJUSTARSE AL 60 % (SESENTA POR CIENTO), EQUIVALENTE A 211.2 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS ONCE PUNTO DOS METROS CUADRADOS), DE DESPLANTE QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER EN EL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN CALLE BERLÍN, NÚMERO 140 (CIENTO CUARENTA), COLONIA DEL CARMEN, CÓDIGO POSTAL 04100 (CUATRO MIL CIEN), ALCALDÍA COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO, IDENTIFICADO MEDIANTE LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, a fin de ajustarse a los parámetros establecidos en la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para la Colonia del Carmen de la Delegación Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del entonces Distrito Federal el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y en caso de omitir el cumplimiento de éstas, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----

D).- Finalmente, se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez realizada la custodia del folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto; Exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; Acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de viviendas, la altura contada a partir de nivel de banquetta, área libre y desplante con las que cuenta el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado; Acredite que la altura, el número de viviendas, el área libre y desplante, se ajusten a la zonificación aplicable al inmueble verificado y Acredite contar con Aviso de Intervención u Opinión Técnica según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación aplicable al inmueble visitado, que ampare las intervenciones observadas; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 procede 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.-** Por no acreditar contar con 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 amparara que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentre permitido por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como acreditar contar con el Aviso de Intervención u Opinión Técnica según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de la Norma de Ordenación número 4 aplicable al inmueble visitado, se impone la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

**OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.),** en términos de lo previsto en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Por no respetar el número de viviendas, la altura contada a partir de nivel de banquetta, área libre y desplante, permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.),** resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.),** en términos de lo previsto en la fracción II del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

**QUINTO.-** Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, **sin obstaculizar el acceso al uso habitacional,** en términos de lo previsto en la fracción III del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción por la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL,** por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura.-----

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 LA CONSTRUCCIÓN EXCEDENTE, ES DECIR, LA QUE ESTÁ POR ENCIMA DE LOS 9M (NUEVE METROS), DE ALTURA PERMITIDOS; 2) DE LA SUPERFICIE QUE EXCEDA A FIN DE AJUSTARSE AL 40 % (CUARENTA POR CIENTO), EQUIVALENTE A 140.8 M<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA PUNTO OCHO METROS CUADRADOS), DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE REQUERIDA Y 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE AJUSTARSE AL 60 % (SESENTA POR CIENTO), EQUIVALENTE A 211.2 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS ONCE PUNTO DOS METROS CUADRADOS), DE DESPLANTE QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER EN EL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN [REDACTED]**

[REDACTED] **IDENTIFICADO MEDIANTE LAS FOTOGRAFÍAS** INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, en términos de lo previsto en la fracción IV del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

**OCTAVO.-** Se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en la fracción V del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

**NOVENO.-** Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución, se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/335/2021**

en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para la Ciudad de México, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciados en la presente resolución.-----

**DÉCIMO.-** 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 Noche Buena, 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 los originales de 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 citado.-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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, se hace del conocimiento del interesado que 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.-----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 (cuatro mil cien), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto.-----

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

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

ELABORÓ  
ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARA... JESSICA RIVERO CRUZ

**SIN TEXTO**