



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022**

En la Ciudad de México, a diecisiete de enero de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Andador Vicente Guerrero Sur, número 12 (doce), Barrio Xochitepetl San Antonio Tecomitl, Código Postal 12100 (doce mil cien), Alcaldía Milpa Alta, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El día dos de diciembre 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 seis del mismo mes y año, por el servidor público Fernando Altamirano Caballero, 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/5832/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del siete de diciembre de dos mil veintidós al tres de enero de dos mil veintitrés, 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, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta 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, fracciones 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, 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



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 37, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. --

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Milpa Alta, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA, SIENDO EL DE ANDADOR VICENTE GUERRERO SUR, NÚMERO 12, BARRIO XOCHITEPETL SAN ANTONIO TECOMITL, ALCALDÍA MILPA ALTA, CÓDIGO POSTAL 12100, EN LA CIUDAD DE MÉXICO. PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO PARA SER ATENDIDO EN FECHA Y HORA EN QUE SE INICIA LA PRESENTE DILIGENCIA, NO HAY NINGUNA PERSONA QUE ATIENDA, POR LO QUE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO DIECIOCHO DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE, PROCEDO A DESAHOGAR EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASENTANDO ÚNICAMENTE LO QUE SE ALCANZA A OBSERVAR DESDE EL EXTERIOR. TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE EDIFICACIÓN, EN ETAPA DE ACABADOS, CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, FACHADA DE TABICÓN ROSA CON VENTANAS EN ALUMINIO, PUERTA DE ACCESO PEATONAL Y DOS ACCESOS VEHICULARES DE HERRERÍA EN COLOR CAFÉ, ASÍ MISMO OBSERVO LA ACOMETIDA ELÉCTRICA, CON UN TABLERO PARA SEIS MEDIDORES, LOS CUALES AÚN NO CUENTAN CON MEDIDOR DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD. AL INTERIOR Y EN EL ÁREA DE GARAGE SE ALCANZA A OBSERVAR MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN COMO BULTOS DE ESTUCCO PARA APLANADOS, TARIMAS, UNA MESA DE TRABAJO, POLINES, CUBETAS Y ARENA ENTRE OTROS. CABE HACER MENCIÓN QUE EL ÚLTIMO NIVEL DEL INMUEBLE, APARENTEMENTE SE TRATA DEL CUBO DE ESCALERAS. EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVAN VANOS AÚN SIN COLOCACIÓN DE VENTANAS Y EN AMBOS MUROS LATERALES COLINDANTES DEL INMUEBLE SE OBSERVAN VARIOS VANOS PARA ILUMINACIÓN A BASE DE VITRO BLOCK. 2.- AL MOMENTO EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN PROCESO Y EN ETAPA DE ACABADOS. 3.- SE OBSERVAN CINCO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES). 4.- TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 5.- TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS

VIVIENDAS. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL MISMO. B) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, TODA VEZ, QUE NO SE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

EXHIBE EL DOCUMENTO IDÓNEO. C) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. D) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRECE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (13.50 M). F) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. G) NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. H) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. I) NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE SOTANOS, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. J) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SEMISOTANO. K) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE BARRANCA SECA Y GUERRERO SUR, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA, LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A CINCUENTA METROS DE DISTANCIA (50.00 M2). 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON NUEVE PUNTO OCHENTA METROS LINEALES DE FRENTE (9.80 M). EN CUANTO APARTADO DOCUMENTAL: A.- NO EXHIBEN CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- NO EXHIBEN CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL..

De lo anterior se desprende de manera medular, que la visita de verificación fue realizada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un inmueble de reciente edificación en etapa de acabados, constituido por cinco niveles sobre nivel de banquetta, con fachada de tabicón, ventanas en aluminio, accesos peatonal y vehicular; advirtiendo en el garage material de construcción consistente en bultos de estucco para aplanados, tarimas, mesa de trabajo, polines, cubetas y arena; en la parte posterior del inmueble vanos de ventanas sin colocar, y en muros laterales colindantes vanos para iluminación a base de vitro block; con el aprovechamiento de "Obra en proceso y en etapa de acabados" y una altura total del inmueble de 13.50 m (trece punto cincuenta metros lineales); sin que le fuera posible determinar las superficies señaladas en la orden de visita en cuestión debido a que no tuvo acceso al mismo.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida ninguna de las documentales requeridas en la orden de visita de verificación.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

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

**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 el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

*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.- Ahora bien, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha seis de diciembre de dos mil veintidós, 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, 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.* -----

Término que transcurrió del siete de diciembre de dos mil veintidós al tres de enero de dos mil veintitrés, sin que en el plazo antes mencionado el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior con fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

III.- Se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha seis de diciembre de dos mil veintidós, destacando al respecto que observó medularmente un inmueble de reciente edificación, constituido de planta baja y cuatro niveles, es decir cinco niveles sobre nivel de banqueta; señalando el aprovechamiento de "Obra en proceso y en etapa de acabados", con una altura total del inmueble de 13.50 m (trece punto cincuenta metros lineales), además de que no le fue posible determinar las superficies restantes con las que cuenta el citado inmueble, debido a que no tuvo acceso al mismo. -----

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 visitado, 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 en comento, 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.** -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

(...)

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

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

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

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.

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

(...)

**Artículo 21 (...)**

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que los niveles observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diecinueve de julio de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, lo anterior al tratarse de un inmueble de reciente edificación en etapa de obra en proceso y acabados.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mismos que se citan:

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

(...)

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

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

(...)

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

Ahora bien, para efectos de identificar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, citado anteriormente, del que se advierte que a dicho inmueble le aplica la zonificación **HR/3/40/B** [**Habitacional Rural**, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad B: una vivienda cada 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados) de terreno], mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de “Zonificación y Normas de Ordenación”, parte integral del citado ordenamiento legal, cuya versión de divulgación puede ser consultada en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), en el menú “Programas”, sección “Programas Delegacionales”, opción “Descarga la publicación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano” opción “Delegación Milpa Alta”, en el ícono “Plano de Divulgación”, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano: -----



En ese sentido, y toda vez que del acta de visita de verificación se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita advirtió un inmueble de reciente edificación en etapa de obra en proceso y acabados, constituido por 5 (cinco) niveles contados a partir del nivel de banquetta, se pone de manifiesto que el número de niveles



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

observados en el inmueble visitado, **no se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la citada zonificación, toda vez que se encuentra excedido por dos niveles.** -----

En consecuencia, la persona visitada no respeta el número de niveles máximos de construcción que establece el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación).** -----

(...)

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

(...)

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

Así las cosas, 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, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto era ineludible para el visitado respetar los niveles permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.---

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con 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, al no respetar el número de niveles máximos permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, por lo que



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022**

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 esta Entidad Federal.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble de reciente edificación en etapa de acabados, constituido por cinco niveles; advirtiendo en el garage material de construcción consistente en bultos de estucco para aplanados, tarimas, mesa de trabajo, polines, cubetas y arena; en la parte posterior del inmueble vanos de ventanas sin colocar, y en muros laterales colindantes vanos para iluminación a base de vitrolite; con aprovechamiento de "Obra en proceso y en etapa de acabados" y una altura total del inmueble de 13.50 m (trece punto cincuenta metros lineales), lo que implica una inversión económica considerable para la adquisición de materiales para la construcción, así como para el pago de mano de obra para la realización de los trabajos; razón por la cual esta autoridad concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, [REDACTED]

**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 contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

**SANCIONES**

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022**

II.- Independientemente de la multa impuesta por no respetar el número de niveles máximos permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble, localizado en Andador Vicente Guerrero Sur, número 12 (doce), Barrio Xochitepetl San Antonio Tecomitl, Código Postal 12100 (doce mil cien), Alcaldía Milpa Alta, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el artículo 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

III.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN** DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE A LOS PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE; EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN ANDADOR VICENTE GUERRERO SUR, NÚMERO 12 (DOCE), BARRIO XOCHITEPETL SAN ANTONIO TECOMITL, CÓDIGO POSTAL 12100 (DOCE MIL CIEN), ALCALDÍA MILPA ALTA, CIUDAD DE MÉXICO; de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diecinueve de julio de dos mil once (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 fecha, hora y la forma 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 los artículos 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, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

IV.- Por no respetar el número de niveles máximos permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, y con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio; **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, Quarter, apartado A, fracciones II y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14, apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; en relación con los diversos 90, fracción VI, inciso b de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II de su Reglamento. -----

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

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

(...) -----

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

(...) -----

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

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

(...) -----

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

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

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

(...) -----

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:-----

(...) -----

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

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

(...) -----

VIII. Multas; -----

(...) -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

**Ley del Instituto de Verificación Administración Administrativa de la Ciudad de México.** -----

**Artículo 14.-** En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:-

**A.** El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: -----

(...) -----

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

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. -----

(...) -----

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

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

(...) -----

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

(...) -----

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

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

(...) -----

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

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

**II.** Clausura temporal o permanente, parcial o total. -----

(...) -----

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

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

(...) -----

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

**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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

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 motivó el medio de apremio;-----

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

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

**A.** El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:-----

(...)-----

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

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.-----

(...)-----

**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-----

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

(...)-----

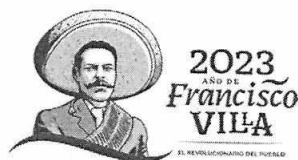
**II.** Multa;-----

(...)-----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

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

(...) -----  
**VI. Aquellas causas que se presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral** -----  
Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene. -----

También procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determinen: -----  
b) El Instituto de Verificación Administración Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad; -----

**Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.** -----  
(...) -----  
**Artículo 162.** Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen: -----

II. El Instituto de Verificación Administración Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad. -----  
**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.** -----

(...) -----  
**Artículo 2.-** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por: -----  
III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. --

(...) -----  
**Artículo 5.-** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año. -----  
Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----  
Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022. -----

### EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022**

fracción I 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 previsto en 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 la multa impuesta; y **2)** acredite de manera fehaciente que el número de niveles, observados al momento de la visita de verificación se ajustan a los parámetros establecidos en la zonificación aplicable al inmueble de mérito; o bien una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha, hora y forma para llevar a cabo la demolición ordenada y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; ello con fundamento 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, 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, de aplicación supletoria conforme a 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. -----

**C)** Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha, hora y forma de cómo se llevará a cabo **LA DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE A LOS PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE; EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN ANDADOR VICENTE GUERRERO SUR, NÚMERO 12 (DOCE), BARRIO XOCHITEPETL SAN ANTONIO TECOMITL, CÓDIGO POSTAL 12100 (DOCE MIL CIEN), ALCALDÍA MILPA ALTA, CIUDAD DE MÉXICO;** de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diecinueve de julio de dos mil once (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 fecha, hora y la forma 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 los artículos 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

D) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesta la custodia de folio real, esta prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que ampare que los niveles observados al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito; y **3)** acredite de manera fehaciente que respeta el número de niveles edificadas, en términos de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, lo anterior de conformidad con los artículos 105, Quarter, apartado A, fracciones II y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14, apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 3, apartado B, fracción III, numeral 1 y 17, apartado C, sección primera, fracciones I, IV y V del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; en relación con los diversos 90, fracción VI, inciso b de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II de su Reglamento. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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

(...) -----

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

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

**RESUELVE** -----

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022**

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

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

**CUARTO.-** Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble, localizado en Andador Vicente Guerrero Sur, número 12 (doce), Barrio Xochitepetl San Antonio Tecomitl, Código Postal 12100 (doce mil cien), Alcaldía Milpa Alta, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa. -----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como los artículos 39 y 40 del citado Reglamento. -----

**QUINTO.-** Se ordena la **LA DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO**, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, A FIN DE AJUSTARSE A LOS PERMITIDOS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE; EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN ANDADOR VICENTE GUERRERO SUR, NÚMERO 12 (DOCE), BARRIO XOCHITEPETL SAN ANTONIO TECOMITL, CÓDIGO POSTAL 12100 (DOCE MIL CIEN), ALCALDÍA MILPA ALTA, CIUDAD DE MÉXICO, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa. -----

**SEXTO.-** Se ordena **LA CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa. -----

**SÉPTIMO.-** Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble ubicado Andador Vicente Guerrero Sur, número 12 (doce), Barrio Xochitepetl San Antonio Tecomitl, Código Postal 12100 (doce mil cien), Alcaldía Milpa Alta, Ciudad de México, en términos de lo dispuesto en los artículos 90, fracción VI, inciso b de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, fracción II de su Reglamento. -----

**OCTAVO.-** Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1008/2022

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 el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

**NOVENO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**DÉCIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Andador Vicente Guerrero Sur, número 12 (doce), Barrio Xochitepetl San Antonio Tecomitl, Código Postal 12100 (doce mil cien), Alcaldía Milpa Alta, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa. -----

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

**DÉCIMO SEGUNDO.-** CÚMPLASE. -----

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

Elaboró:  
Lic. Leopoldo Luna Conta

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz

SIN TEXTO