



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Mixtecas, Manzana 40 (cuarenta) Lote 19 (diecinueve), colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04300 (cuatro mil trescientos), 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 treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, 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 uno de febrero del mismo año, por la servidora público Claudia Martínez López, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/670/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

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

3.- El nueve de marzo de dos mil veintitrés, se dictó Acuerdo que le recayó al escrito del ciudadano [REDACTED], ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el seis de marzo del año citado, con el cual dio cumplimiento a la prevención señalada anteriormente; teniéndose por reconocido al promovente su interés en el procedimiento como propietario del inmueble visitado, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, domicilio para oír y recibir notificaciones, personas autorizadas, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- Con fecha treinta de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA UBICADO EN CALLE MIXTECAS MANZANA 40 LOTE 19, COLONIA AJUSCO, ALCALDÍA COYOACÁN, CODIGO POSTAL 04300, CIUDAD DE MÉXICO, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED], EN CARACTER DE OCUPANTE DEL INMUEBLE DE MÉRITO, CON QUIEN ME APERSONO Y LE EXPLICO LA RAZON DE NUESTRA VISITA, QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, ACOMPAÑANDONOS A REALIZAR UN RECORRIDO EN EL INMUEBLE, OBSERVÁNDOSE LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE OBSERVA UN INMUEBLE CONSTITUIDO POR DOS (02) SÓTANOS, PLANTA BAJA Y CINCO (05) NIVELES, COMPLETAMENTE CONSTRUÍDO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA Y HABITADO EN SU TOTALIDAD. OBSERVANDO QUE EL INMUEBLE ESTÁ CONFORMADO DE DOS TORRES HABITACIONALES, CADA UNA DE ELLAS CON DOS DEPARTAMENTOS POR NIVEL, A PARTIR DEL PRIMER NIVEL, SIENDO CUATRO (04) NIVELES PARA USO HABITACIONAL Y TRATÁNDOSE DE DIECISEIS (16) DEPARTAMENTOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MÉRITO, SIENDO OCHO (08) DEPARTAMENTOS POR TORRE HABITACIONAL. SE OBSERVAN ÁREAS COMUNES EN LOS DOS SÓTANOS Y PLANTA BAJA CUYO USO OBSERVADO ES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DE LOS HABITANTES DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA; Y EN ÁREA DE ROOF GARDEN QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL QUINTO NIVEL DEL INMUEBLE, DONDE TAMBIÉN SE OBSERVA LA OFICINA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE. FACHADA COLOR BLANCO CON PORTÓN NEGRO, CON BALCONES EN FACHADA FRONTAL.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES USO HABITACIONAL.3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE SEIS (06) NIVELES, SIENDO PLANTA BAJA Y CINCO (05) NIVELES.4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS SON DIECISÉIS (16).5.- LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS EN CONJUNTO ES DE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1368.79 METROS CUADRADOS) 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (422.33 METROS CUADRADOS).B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2661 METROS CUADRADOS).C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: TREINTA Y SIETE PUNTO VEINTITRES METROS CUADRADOS (37.23 METROS CUADRADOS).D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (385.10 METROS CUADRADOS).E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 15 METROS LINEALES (15 METROS)F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1816.38 METROS CUADRADOS).G) ALTURA DE ENTREPISOS: DOS PUNTO CUARENTA Y UN METROS LINEALES (2.41 METROS)7.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE USICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE LAS CALLES REY HUEMAN Y MOCTECUZOMA, SIENDO LA MÁS PRÓXIMA REY HUEMAN A SETENTA METROS (70 METROS).8.- METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTEROS DEL INMUEBLE: ONCE PUNTO SEIS METROS (11.6 METROS).PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL..-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble conformado por dos sótanos, dos torres habitacionales, con planta baja y cinco niveles, la planta baja cuenta con estacionamiento de vehículos, a partir del primer nivel se ubican ocho departamentos por cada torre, dando un total de dieciséis viviendas, y en el quinto nivel un Roof garden y oficina de administración, señalando que el inmueble se encuentra construido y habitado en su totalidad, con aprovechamiento habitacional y las superficies siguientes: total del predio 422.33 m² (cuatrocientos veintidós punto treinta y tres metros cuadrados), construcción 2,661 m² (dos mil seiscientos sesenta y uno metros cuadrados), área libre 37.23 m² (treinta y siete punto veintitrés metros cuadrados), desplante 385.10 m² (trescientos ochenta y cinco punto diez metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banqueta 15 m (quince metros lineales), superficie construida a partir de nivel de banqueta 1,816.38 m² (mil ochocientos dieciséis punto treinta y ocho metros cuadrados) y altura de entre piso 2.41 m (dos punto cuarenta y uno metros lineales), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

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

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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: -----

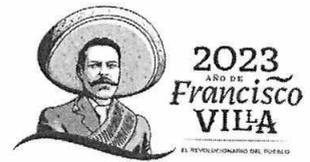
*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392*

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 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.- Conforme al principio de economía procesal, y en virtud de que no es obligación legal su inserción en la presente resolución, esta autoridad estima innecesario transcribir las manifestaciones señaladas en el escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, en fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado; el cual se tiene a la vista para su debido análisis, advirtiendo medularmente de su contenido que el promovente refiere que la orden de visita es ilegal y violenta los artículos 13 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 6, fracción VIII de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 14 y 16 de la Constitución Federal, ya que no se encuentra debidamente fundada y motivada, debiendo decretarse su nulidad y la del acta de visita al provenir de un procedimiento viciado de origen; a lo cual, es pertinente señalar que esta autoridad determina no entrar al estudio de dicho argumento, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la legalidad de los Actos en comento, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa, de conformidad con el artículo 17, apartado C, sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, aunado a que los artículos 108 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria, en relación con los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.-----

Asimismo, refiere el promovente que el inmueble visitado cumple con la normatividad de uso de suelo, lo cual acredita con la Regulación de Construcciones de Inmuebles Dedicados a



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

Vivienda, folio OB/0083/2021 de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, expedida por la Alcaldía Coyoacán; al respecto, esta autoridad advierte que dicho argumento guarda relación con la documental que fue ofrecida como prueba en el presente procedimiento, razón por la que será analizado de forma conjunta con la prueba aportada y los hechos señalados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de la prueba ofrecida, admitida y desahogada que guarda relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la cual se hace consistir en la siguiente:

ÚNICA. Copia certificada por la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, del trámite de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda, folio OB/0083/2021 de fecha 26 de febrero de 2021, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se advierte que el ciudadano [REDACTED], realizó dicho trámite a fin de regularizar el predio ubicado en calle Mixtecas, número Ext. Mz-40 Lt-19, número Int. 355, colonia Ajusco, código postal 04300, Alcaldía Coyoacán.

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta de marzo de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, en uso de la voz señaló los siguientes alegatos:

"[...] En este acto manifiesto que ratifico en todas sus partes el escrito de observaciones presentado con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, así como también solicito se me tengan por recibidas y admitidas las pruebas ofrecidas, mismas que pido sean tomadas en cuenta al momento de emitir una resolución del presente procedimiento de verificación ya que cuento con la documentación idónea para acreditar fehacientemente que el inmueble visitado cumple con la normatividad en materia de uso de suelo, las cuales presento en original ya que con dichas documentales que se anexan en vía de prueba se da cabal cumplimiento al objeto y alcance manifestados en la orden de visita de verificación de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, asimismo, solicito amablemente que al emitir la resolución se determine la no imposición de sanción alguna, así como la invalidez del acto motivo de la verificación; por lo que los alegatos se presentaron por escrito de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, al cual se le asignó el número de folio 05424 en la Oficialía de Partes de este Instituto, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos en tiempo y forma. Siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).

Por su parte, en el escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, folio 05424, firmado por el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, se señala medularmente lo siguiente:

"[...] vengo a formular los siguientes alegatos:

PRIMERO. - *En este acto manifiesto que ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones con fecha 16 de febrero de 2023 (...)*

CUARTO. - *Ahora bien, cabe destacar que de conformidad con el artículo 14, apartado A fracción I inciso c) y apartado B fracción I incisos c) y m) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

Ciudad de México, la verificación en materia de Desarrollo Urbano y a las Alcaldías de la Ciudad de México les compete verificar Construcciones, Edificaciones y Uso de suelo, de tal manera que en la especie la Autoridad Central del Instituto de Verificación Administrativa, carece de facultades para verificar lo relativo al Uso de Suelo (...) no es jurídicamente legal que la autoridad verificadora en este caso se ocupe del Uso de Suelo, cuya verificación es competencia exclusiva de las Alcaldías [...]”(sic).----

De lo anterior, el ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, en vía de alegatos refiere que el Instituto de Verificación Administrativa, carece de facultades para verificar la materia de Uso de Suelo ya que ésta es competencia exclusiva de las Alcaldías; manifestación que resulta inoperante en virtud de que esta Autoridad se encuentra revestida de competencia para emitir los actos señalados, mismos que forman parte del procedimiento de verificación instaurado con el objeto de verificar el cumplimiento a las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, lo anterior, en virtud de que así lo dispone el artículo 14 apartado A, fracciones I, inciso c) y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 1, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, tal como se aprecia del contenido de la citada orden de visita de fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés.-----

Aunado a lo anterior, el promovente ratifica el escrito de observaciones de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, planteando medularmente las mismas manifestaciones señaladas en el mismo, en virtud de lo cual, y dado que anteriormente se realizó un pronunciamiento del mismo, en aras de repeticiones innecesarias esta autoridad estima innecesario entrar a su estudio y análisis.-----

IV.- Del 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 uno de febrero de dos mil veintitrés, se desprende que hizo constar que observó un inmueble conformado por dos sótanos, dos torres habitacionales, con planta baja y cinco niveles, la planta baja cuenta con estacionamiento de vehículos, a partir del primer nivel se ubican ocho departamentos por cada torre, dando un total de dieciséis viviendas, y en el quinto nivel un Roof garden y oficina de administración, señalando que el inmueble se encuentra construido y habitado en su totalidad, con aprovechamiento habitacional y las superficies siguientes: total del predio 422.33 m² (cuatrocientos veintidós punto treinta y tres metros cuadrados), construcción 2,661 m² (dos mil seiscientos sesenta y uno metros cuadrados), área libre 37.23 m² (treinta y siete punto veintitrés metros cuadrados), desplante 385.10 m² (trescientos ochenta y cinco punto diez metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banquetta 15 m (quince metros lineales), superficie construida a partir de nivel de banquetta 1,816.38 m² (mil ochocientos dieciséis punto treinta y ocho metros cuadrados) y altura de entre piso 2.41 m (dos punto cuarenta y uno metros lineales).-----

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, a efecto de acreditar que las superficies y niveles observados están permitidos, ofreció como prueba copia certificada del trámite de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda, folio OB/0083/2021 de fecha 26 de febrero de 2021, del cual se advierte que fue realizado ante la Alcaldía Coyoacán, en términos del “ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA VIVIENDA, PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL Y COMERCIO EN VÍA PÚBLICA, ASÍ COMO PARA LAS MUJERES ABANDONADAS Y MADRES SOLTERAS”, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de marzo del año dos mil, así como lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

dispuesto en los artículos 185 y 272 del Código Fiscal de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de diciembre de 2009 y última reforma del 21 de diciembre de 2020, disposiciones que en su parte conducente establecen lo siguiente: -----

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGA FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA VIVIENDA, PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL Y COMERCIO EN VÍA PÚBLICA, ASÍ COMO PARA LAS MUJERES ABANDONADAS Y MADRES SOLTERAS

CONSIDERANDO

(...) -----
Que en el Distrito Federal existe un gran número de viviendas que se encuentran irregulares en cuanto a la construcción, respecto de las cuales en su mayoría sus propietarios son personas de escasos recursos, por lo que es necesario apoyarlos mediante facilidades administrativas para que regularicen la situación jurídica de sus viviendas. -----

(...) -----
Artículo 1.- Las facilidades administrativas tienen por objeto simplificar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes a que se refiere este Acuerdo. -----

(...) -----
Artículo 8.- Los propietarios de viviendas, cuya construcción se encuentre irregular, tendrán derecho a las siguientes facilidades administrativas: -----

I.- El Distrito Federal tendrá por cumplidos los avisos exigidos por las disposiciones fiscales y en materia de construcción, pero en ese último caso única y exclusivamente en lo relativo a licencias de construcción y a la autorización de ocupación del inmueble; -----

II.- No se impondrán multas a las personas que obtengan las reducciones que establece el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal, que en forma espontánea cumplan con sus obligaciones fiscales de presentación de las declaraciones de valor catastral y pago del impuesto predial; -----

III.- De igual manera, se condonan las multas a que se hayan hecho acreedores por la falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se regularizan, y por la no presentación de los avisos correspondientes, y -----

IV.- No se exigirá la presentación de los planos, una vez realizada la declaración de valor catastral con base en la superficie del terreno y la construcción ante la Tesorería del Distrito Federal, a través de la forma oficial correspondiente, excepto en el caso de vivienda plurifamiliar que tenga más de dos niveles, en cuya situación se estará a lo dispuesto en el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal. -----

CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

ARTÍCULO 185.- Por el registro, análisis y estudio de manifestación de construcción tipos "A", "B" y "C", se pagará el derecho respectivo conforme a las cuotas que a continuación se establecen:

A) Inmuebles de uso habitacional

I. Manifestación de construcción tipo A
a). Por el registro \$352.00
b). Por el análisis y estudio, por m2 \$18.00

II. Manifestación de construcción tipo B
a). Por el registro \$642.00
b). Por el análisis y estudio, por m2 \$61.00 147

III. Manifestación de construcción tipo C
a). Por el registro \$936.00
b). Por el análisis y estudio, por m2 \$69.00

B) Inmuebles de uso no habitacional

I. Manifestación de construcción tipo B
a). Por el registro \$697.00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$102.00

II. Manifestación de construcción tipo C

a). Por el registro \$1,020.00

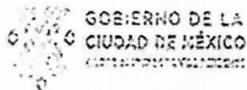
b). Por el análisis y estudio, por m2 \$119.50

(...)

Artículo 272.- Los propietarios de vivienda cuya construcción se encuentre irregular, tendrán derecho a una reducción equivalente al 55% por concepto de los derechos correspondientes a las manifestaciones relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se regularicen.

Para la obtención de la reducción contenida en este artículo, los contribuyentes deberán cumplir con lo siguiente: (...)

Asimismo, del análisis a la documental en estudio, se advierte que el ciudadano [redacted] manifestó expresamente que el trámite a regularizar atendía al registro y la autorización de ocupación referente al predio ubicado en calle Mixtecas, número Ext. Mz-40 Lt-19, número Int. 355, colonia Ajusco, código postal 04300, Alcaldía Coyoacán, tal como se hizo constar en el apartado "TRÁMITE A REGULARIZAR" de la citada documental, obteniendo en razón de ello un incentivo fiscal al ser beneficiario de una reducción del pago de los derechos correspondientes al registro, análisis y estudio de manifestaciones de construcciones, en términos del artículo 185 del Código Fiscal del Distrito Federal mencionado, tal como se aprecia a continuación:



REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES DE INMUEBLES DEDICADOS A VIVIENDA

COYOACÁN

Ciudad de México, a 26 DE FEBRERO DE 2021

Folio No. 03/0083/2021

De conformidad con lo previsto en el acuerdo de facilidades administrativas publicado el día 2 de marzo del 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y los artículos 185 y 272 del Código Fiscal de la Ciudad de México, publicado el 31 de diciembre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TRAMITE A REGULARIZAR

Registro	<input checked="" type="checkbox"/>	Ampliación y/o modificación	<input type="checkbox"/>	Autorización de ocupación	<input checked="" type="checkbox"/>
----------	-------------------------------------	-----------------------------	--------------------------	---------------------------	-------------------------------------

DATOS DEL INMUEBLE

Domicilio	MIXTECAS	Mz- 40 Lt- 19	355	AJUSCO
	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia
	04300	COYOACÁN	[redacted]	
	C.P.	Alcaldía	No. de Cuenta Predial.	
Superficie de terreno	466.06	M ²	Superficie total de construcción	2,761.60 M ²
Con una superficie de	2,761.60	M ²	Otro uso	Con una superficie de
No. De niveles	6			No. De viviendas
				16
Superficie total a regularizar	2,761.60	M ²	Fecha de terminación de Construcción	ENERO DE 2021



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

fracción II				
Por el Registro				
a) \$642.00			Subtotal	\$ [REDACTED]
Por el análisis y estudio				
b) \$81.00 X	2,761.60	M ² de construcción	Subtotal	\$ [REDACTED]
Art. 185, B), fracción I	Por la expedición de licencia de construcción de inmuebles de uso no habitacional			
Por el Registro				
a) \$697.00			Subtotal	\$ [REDACTED]
Por el análisis y estudio				
b) \$102.00 X		M ² de construcción	Subtotal	\$ [REDACTED]
Art. 182 fracción I	Habitacional por el uso de las redes de agua y drenaje		Subtotal	\$ [REDACTED]
	Diámetro de la toma de agua			
Art. 182 fracción III	Autorización para usar las redes de agua y drenaje		Subtotal	\$ [REDACTED]
			Total	\$ [REDACTED]
Art. 185 (-) Monto del subsidio (55%, art. 272)				\$ [REDACTED]
En su caso Art. 182 fracción I, numeral 1 (-) Monto del subsidio (35%)				\$ [REDACTED]
NETO A PAGAR				\$ [REDACTED]

RAJ003/2021/04
DE FECHA 23 DE MARZO DE 2021

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

LIC. POLO ORTEGA ROSALES

DIRECTOR GENERAL DE OBRAS
Y DESARROLLO URBANO

ING. HÉCTOR RAÚL VÁZQUEZ VARGAS

De acuerdo con lo anterior, el trámite de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda, folio OB/0083/2021 de fecha 26 de febrero de 2021, únicamente acredita la regularización sobre la omisión del registro y autorización de ocupación respecto del inmueble visitado, realizada ante la ahora Alcaldía Coyoacán, en términos del citado "Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras", emitido por el entonces Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de apoyar a los ciudadanos a efecto de regularizar la situación jurídica de las viviendas cuya construcción se encuentre irregular, mediante el otorgamiento de facilidades administrativas y fiscales para el cumplimiento de sus obligaciones en materia de construcciones, otorgando una reducción en el pago de derechos, por lo cual dicho trámite y beneficio otorgado no implica la constitución de un derecho que consecuentemente permita al visitado estar exento de cumplir con las disposiciones legales y administrativas aplicables en materia de Desarrollo Urbano sobre la cual versa el presente procedimiento, siendo por tanto dicha documental ineficaz para acreditar que el número de niveles, viviendas y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetta observadas al momento de la visita se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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

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 (...) -----

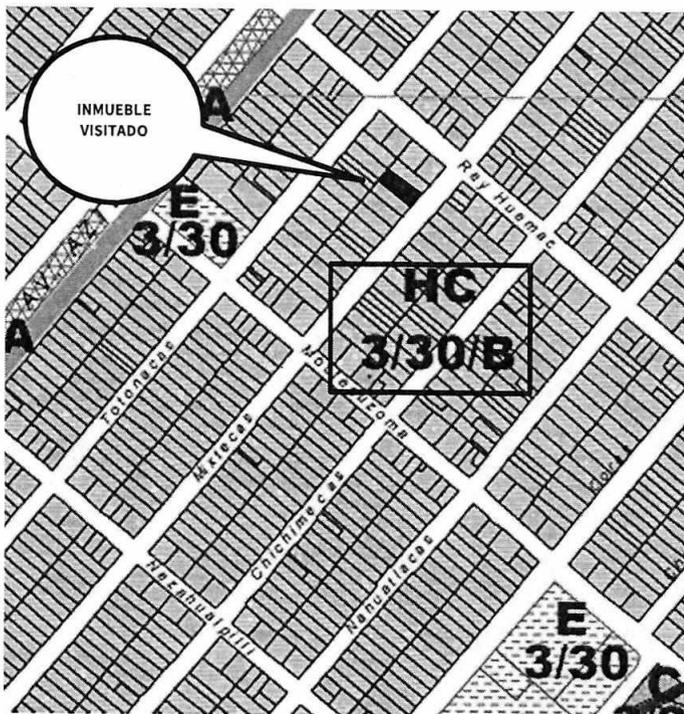
El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, 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 Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que los niveles, viviendas y superficies observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez (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 treinta y uno de enero de dos mil veintitrés. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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 Coyoacán, citado anteriormente, del que se desprende que a dicho inmueble le aplica la zonificación **HC/3/30/B** [*Habitacional con Comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, Densidad B: Baja 1 viv/100 m² (cien 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, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano:-----



Ciudad de México
Capital en Movimiento

seduvi
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN

CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

H	HABITACIONAL
HC	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
HO	HABITACIONAL CON OFICINAS
HM	HABITACIONAL MIXTO
E	EQUIPAMIENTO
I	INDUSTRIA
AV	AREAS VERDES
EA	ESPACIO ABIERTO
CB	CENTRO DE BARRIO
	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

En ese sentido, y tomando en consideración que del acta de visita de referencia, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita hizo constar que advirtió un inmueble constituido por planta baja y cinco niveles, es decir 6 (seis) niveles en total contados a partir del nivel de banqueta, se pone de manifiesto que el número de niveles observados en el inmueble visitado, **no se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la citada zonificación, toda vez que esta excedido por 3 (tres) niveles.**-----

En lo que respecta al número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación, para poder verificar si éstas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, es necesario remitirnos al texto de la Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales" del Programa Delegacional antes referido, la cual en su parte conducente establece:-----

"(...) 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

(...)

B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno

(...)

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

(...)

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior (...). -----

De acuerdo con dicha norma, debemos considerar que la superficie total del predio que la Persona Especializada en Funciones de Verificación hizo constar en el acta de visita de verificación, corresponde a 422.33 m² (cuatrocientos veintidós punto treinta y tres metros cuadrados), la cual se divide entre el valor de la literal B, cálculo que se representa de la forma siguiente:-----

422.33 m² (superficie del predio)/100 (valor de la literal B)= 4.2 (número de viviendas factibles), resultado que al tener decimal menor a 5, se ajusta al número inmediato inferior, esto es, **4= total de viviendas permitidas.**-----

En razón de lo anterior, el inmueble visitado conforme a su zonificación únicamente tiene permitidas 4 (cuatro) viviendas, sin embargo al momento de la visita que nos ocupa la Persona Especializada en Funciones de Verificación, observó 16 (dieciséis) viviendas, de lo cual resulta que dicho inmueble **no observa la zonificación aplicable ya que se encuentra excedido en 12 (doce) viviendas.**-----

Asimismo, a efecto de verificar si la superficie de área libre con la que cuenta el inmueble visitado se encuentra permitida para el mismo, es pertinente señalar que de acuerdo con la zonificación aplicable la superficie mínima de área libre que debe respetar debe ser del 30% (treinta por ciento) de la superficie total del predio, por lo que considerando que la superficie total del predio observada en la visita corresponde a 422.33 m² (cuatrocientos veintidós punto treinta y tres metros cuadrados), obtenemos como resultado lo siguiente:-----

0.30 (30 %) X 422.33 (superficie predio) = 126.69 m² (ciento veintiséis punto sesenta y nueve metros cuadrados) de SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE.-----

Se tiene entonces que la superficie de área libre mínima requerida por la zonificación aplicable para el inmueble visitado es de 126.69 m² (ciento veintiséis punto sesenta y nueve metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación señaló que el inmueble de mérito contaba con una superficie de área libre de 37.23 m² (treinta y siete punto veintitrés metros cuadrados), resultando evidente que el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

inmueble visitado no respeta el porcentaje mínimo de superficie de área libre requerido por la zonificación aplicable, ya que cuenta con 89.46 m² (ochenta y nueve punto cuarenta y seis metros cuadrados) menos de la superficie mínima requerida.-----

Aunado a lo anterior, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de desplante, es de indicar que el restante 70 % (setenta por ciento) de la superficie total del predio corresponde a la superficie de desplante que debe observar dicho inmueble, la cual resulta procedente calcularla de la siguiente forma:-----

0.70 (70 %) X 422.33 (superficie predio) = 295.63 m² (doscientos noventa y cinco punto sesenta y tres metros cuadrados) de SUPERFICIE DE DESPLANTE.

Siendo que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento de la visita que el inmueble de mérito contaba con una superficie de desplante de 385.10 m² (trescientos ochenta y cinco punto diez metros cuadrados), **resultando evidente que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable, al exceder en 89.47 m² (ochenta y nueve punto cuarenta y siete metros cuadrados).**-----

Finalmente, en cuanto a la superficie máxima de construcción que debe observar el inmueble de mérito, resulta procedente establecer lo que al respecto señala la Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)", contenida en el multicitado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, la cual en la parte que interesa, señala:-----

"(...) 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

(...)

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

Se calcula con la expresión siguiente:

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

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

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida (...)" (sic).-----

Ahora bien, para efectos de realizar el cálculo de la superficie máxima de construcción, debemos tomar en cuenta la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable, la cual, como se ha señalado es de 295.63 m² (doscientos noventa y cinco punto sesenta y tres metros cuadrados), siendo pertinente representar dicha operación con la siguiente expresión:-----

$CUS = 295.63 (\text{superficie de desplante}) \times 3 (\text{número de niveles permitidos}) / 422.33 (\text{superficie total del predio}) = 2.09$

2.09 (CUS) x 422.33 (superficie total del predio) = 882.66 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

Es decir, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de 882.66 m² (ochocientos ochenta y dos punto sesenta y seis metros cuadrados), siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita, una superficie construida sobre nivel de banquetta de 1,816.38 m² (mil ochocientos dieciséis punto treinta y ocho metros cuadrados), resultando evidente que el inmueble visitado incumple con la zonificación aplicable al exceder en 933.72 m² (novecientos treinta y tres punto setenta y dos metros cuadrados) la superficie máxima de construcción permitida.-----

En consecuencia, resulta evidente que la persona visitada no respeta el número de niveles máximos de construcción, viviendas, ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetta, que establece el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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".-----

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 actividades de los habitantes; por lo tanto era ineludible para el visitado respetar los niveles máximos, viviendas y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetta permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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 máximo de niveles, viviendas y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banqueta permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de 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 constituido planta baja, cinco niveles y dos sótanos y 16 (dieciséis) viviendas, en una superficie construida a partir de nivel de banqueta 1,816.38 m² (mil ochocientos dieciséis punto treinta y ocho metros cuadrados); aunado a que del trámite de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda, folio OB/0083/2021 de fecha 26 de febrero de 2021, se advierte el pago en cantidad de [REDACTED], por concepto de derechos del inmueble que nos ocupa, así como que [REDACTED] y otros elementos, esta autoridad concluye que el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, [REDACTED] y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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 las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banqueta permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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 veintitrés, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Por no respetar el número máximo de viviendas permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA 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 veintitrés, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Por no respetar el número máximo de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA 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 veintitrés, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

IV.- Independientemente de las multas impuestas por no respetar el número máximo de niveles y viviendas, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banqueta permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en calle Mixtecas, Manzana 40 (cuarenta) Lote 19 (diecinueve), colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04300 (cuatro mil trescientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar el**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

acceso y/o circulación del uso habitacional, lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado 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.-----

V.- Se ordena LA DEMOLICIÓN DE: 1. LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; Y 2. DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE MÍNIMA REQUERIDA, 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA; ASÍ COMO AJUSTARSE AL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE QUE ESTA OBLIGADO A TENER; EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE MIXTECAS, MANZANA 40 (CUARENTA) LOTE 19 (DIECINUEVE), COLONIA AJUSCO, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04300 (CUATRO MIL TRESCIENTOS), CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN; de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior, previa solicitud de retiro de sellos en la que se señale 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 al ciudadano [REDACTED]; propietario del inmueble visitado, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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

VI.- 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/75/2023

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/75/2023

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 conviniera, 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.

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/75/2023

(...) -----
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 veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023. -----

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 al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, 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 las multas impuestas en las fracciones I, II y III del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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 al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, 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 que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que ampare que los niveles, viviendas y superficies observados al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito; **3)** Acredite de manera fehaciente que el número de niveles y viviendas, así como superficies de área libre, desplante y máxima de construcción sobre nivel de banquetta 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 al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha, hora y forma de cómo se llevará a cabo **LA DEMOLICIÓN DE: 1. LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; Y 2. DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE MÍNIMA REQUERIDA, 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA; ASÍ COMO AJUSTARSE AL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE QUE ESTA OBLIGADO A TENER; EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE MIXTECAS, MANZANA 40 (CUARENTA) LOTE 19 (DIECINUEVE), COLONIA AJUSCO, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04300 (CUATRO MIL TRESCIENTOS), CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN;** de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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 al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, 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 al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, que una vez impuesta la custodia de folio real, esta 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 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 edificados, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...).....

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

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Se impone al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

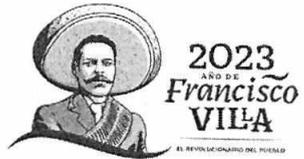
CUARTO.- Se impone al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Se impone al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en calle Mixtecas, Manzana 40 (cuarenta) Lote 19 (diecinueve), colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04300 (cuatro mil trescientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa.

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado 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.-----

SÉPTIMO.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN** DE: **1.** LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; Y **2.** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE MÍNIMA REQUERIDA, 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA; ASÍ COMO AJUSTARSE AL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE QUE ESTA OBLIGADO A TENER; EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE MIXTECAS, MANZANA 40 (CUARENTA) LOTE 19 (DIECINUEVE), COLONIA AJUSCO, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04300 (CUATRO MIL TRESCIENTOS), 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 V 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 los considerandos TERCERO y CUARTO fracción VI 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 se proceda llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble ubicado en calle Mixtecas, Manzana 40 (cuarenta) Lote 19 (diecinueve), colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, código postal 04300 (cuatro mil trescientos), 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.-----

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

DÉCIMO PRIMERO.- 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/75/2023

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 SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], propietario del inmueble visitado a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

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 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 Ramirez

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz