



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Palma número setenta y dos (72), colonia San Andrés Totoltepec, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil cuatrocientos (14400), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-02531-2023, mediante el cual, la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, solicitó a este organismo público descentralizado instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el inmueble citado al rubro, toda vez que se tramita una investigación por obras que exceden en uno (1) y dos (2) niveles la altura permitida por la zonificación aplicable al inmueble visitado.

2.-El veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/384/2023, la cual fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por Cristóbal Ramses Rosas González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta de visita los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de abril de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2523/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

3.- El nueve de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como propietario del inmueble visitado; en el que formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha doce de mayo de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente a efecto de que acreditara su vínculo con el inmueble visitado, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

4.- Posteriormente, veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] ocurso al que le recayó proveído de fecha treinta de mayo de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, sin embargo, toda vez que la persona visitada no atendió debidamente el requerimiento referido en el punto inmediato anterior, se tuvo por no desahogada la prevención de mérito y se hizo efectivo el apercibimiento decretado, turnándose el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023**

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día trece de agosto de dos mil diez, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en el mismo diario oficial el veintisiete de agosto de dos mil dos, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 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.-----

-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

ME CONSTITUI EN EL INMUEBLE DE MERITO, POR ASI COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CON FOTOGRAFIA INSERTA EN ORDEN DE VISITA, PREVIA IDENTIFICACION DE MI PERSONA SOY ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUE ME ATIENDE EN SU CARACTER DE OCUPANTE A LA CUAL LE EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, LA VISITADA DA LAS FACILIDADES Y ME PERMITE EL ACCESO DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN PREDIO DONDE AL INTERIOR HAY DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y SUS FACAHADAS DA A LA VIALIDAD DE CALLE PALMA, DICHS CUERPOS CONSTRUCTIVOS; UNO DE ELLOS CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN DOS LOCALES COMERCIALES, UNO CON ACTIVIDAD DE TIENDA DE ABARROTES Y EL OTRO LOCAL AL MOMENTO CERRADO PERO EN SU CORTINA METALICA DICE "MANTENIMIENTO CASA Y JARDIN" TAMBIEN SE ADVIERTE QUE ES CASA HABITACION EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL , EL OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, DONDE EN PLANTA BAJA OBSERVO DOS LOCALES COMERCIALES, UNO DE ELLOS SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE HERRERIA Y EN EL OTRO LOCAL CON EL GIRO DE Tlapaleria, EL PRIMER NIVEL DE ESTE INMUEBLE ESTA DESOCUPADO, CABE MENCIONAR QUE SE OBSERVA UN PORTON METALICO COLOR VERDE QUE ES EL ACCESO PRINCIPAL AL PREDIO Y ESTE SE ENCUENTRA DELIMITADO CON BARDA EN PIEDRA BRAZA Y UNA BARDA CON MONTICULOS DE PIEDRA BARZA, TAMBIEN OBSERVO CAMIONES DESCOMPUESTOS AL INTERIOR, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR: 1.- OBSERVO QUE SE TRATA DE UN PREDIO DONDE AL INTERIOR HAY DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y SUS FACAHADAS DA A LA VIALIDAD DE CALLE PALMAS, DICHS CUERPOS CONSTRUCTIVOS; UNO DE ELLOS CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN DOS LOCALES COMERCIALES, UNO CON ACTIVIDAD DE TIENDA DE ABARROTES Y EL OTRO LOCAL AL MOMENTO CERRADO PERO EN SU CORTINA METALICA DICE "MANTENIMIENTO CASA Y JARDIN" TAMBIEN SE ADVIERTE QUE ES CASA HABITACION EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL . EL OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, DONDE EN PLANTA BAJA OBSERVO DOS LOCALES COMERCIALES, DONDE UNO DE ELLOS SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE HERRERIA Y EN EL OTRO LOCAL CON EL GIRO DE Tlapaleria, EL PRIMER NIVEL DE ESTE INMUEBLE ESTA DESOCUPADO, CABE MENCIONAR QUE SE OBSERVA UN PORTON METALICO COLOR VERDE QUE ES EL ACCESO PRINCIPAL AL PREDIO Y ESTE SE ENCUENTRA DELIMITADO CON BARDA EN PIEDRA BRAZA Y UN BARDA CON MONTICULOS DE PIEDRA BARZA, 2.- SE OBSERVAN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, LOS CUALES CONSTAN UNO DE ELLO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES Y EL OTRO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA 3.- SE ADVIERTEN DOS VIVIENDAS , 4.- EL INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES LA VIVIENDA TIENE UNA SUPERFICIE DE 210 M2 (DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS) Y EL OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO EL AREA DE VIVIENDA ES DE 30M2 (CINCUENTA METROS CUADRADOS) 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 374 M2 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE OCUPADA POR AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS ES DE 147 M2 (CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 727 M2 (SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DEL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE ES DE TRES NIVELES INCLUYENDO LOS LOCALES COMERCIALES ES DE 251 M2 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS) Y EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 114 M2 (CIENTO CATORCE METROS CUADRADOS) CON SUS LOCALES COMERCIALES. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 6 METROS LINEALES DEL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO Y DEL SEGUNDO CUERPO ES DE 4.4 METROS LINEALES. F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 365 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) DE AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS. G) LA ALTURA DE ENTREPISOS DEL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 2 METROS LINEALES Y DEL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 2.2 METROS LINEALES. 6.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES AMALILLO Y CAPULIN SIDO ESTA ULTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A CER0 METROS LINEALES. 7.- SOBRE LA CALLE PALMA SU FRENTE ES DE 26.5 (VEINTISEIS PUNTO CINCO) METROS LINEALES Y SOBRE CALLE CAPULIN ES DE 33 (TREINTA Y TRES ) METROS LINEALES. EN CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES I, II, III. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.

De lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que observó un inmueble donde al interior hay dos cuerpos constructivos y sus fachadas dan a la vialidad de calle Palma; uno de ellos consta de planta baja y dos niveles sobre nivel de banqueta, observando en planta baja dos locales comerciales, uno con actividad de tienda de abarrotes y el otro local al momento cerrado pero en su cortina metálica dice "mantenimiento casa y jardín", también se advierte que es casa habitación en primer y segundo nivel; el otro cuerpo constructivo consta de planta baja y un nivel sobre el nivel de banqueta, observando en planta baja dos locales comerciales, uno de ellos con actividad de herrería y el otro con el giro de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

tlapalería, advirtiendo que su primer nivel se encuentra desocupado; observando dos viviendas: en el inmueble de planta baja y dos niveles, la vivienda cuenta con una superficie de doscientos diez metros cuadrados (210m<sup>2</sup>) y en el otro cuerpo constructivo, el área de vivienda es de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>); inmueble con las superficies siguientes: total del predio es de ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados (874m<sup>2</sup>); de desplante ocupada por ambos cuerpos constructivos es de ciento cuarenta y siete metros cuadrados (147 m<sup>2</sup>); de área libre setecientos veintisiete metros cuadrados (727m<sup>2</sup>); superficie de construcción del cuerpo constructivo de tres niveles incluyendo los locales comerciales es de doscientos cincuenta y un metros cuadrados (251m<sup>2</sup>) y el segundo cuerpo constructivo es de ciento catorce metros cuadrados (114m<sup>2</sup>) con sus locales comerciales; la altura total del inmueble a partir del nivel de banquetta del primer cuerpo constructivo es de seis metros lineales (6 ml) y del segundo cuerpo es de cuatro punto cuatro metros (4.4ml); de construcción a partir del nivel de banquetta de ambos cuerpos constructivos es de trescientos sesenta y cinco metros cuadrados (365m<sup>2</sup>); altura entre pisos del primer cuerpo constructivo es de dos metros lineales (2ml) y del segundo cuerpo constructivo es de dos punto dos metros lineales (2.2ml); mediciones que fueron realizadas con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

**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.- Considerando que el treinta de mayo de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo en el que se hizo efectivo apercibimiento señalado en el numeral dos (2) de los resultados del presente fallo administrativo, en el sentido de no tener por presentado escrito de observaciones y por perdido el derecho para hacerlo; no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno.

III.- En esa guisa, se precisa que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

**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.-----

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

**I.** Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

**II.** Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".-----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

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

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.-----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:-----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o --

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.-----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: -----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

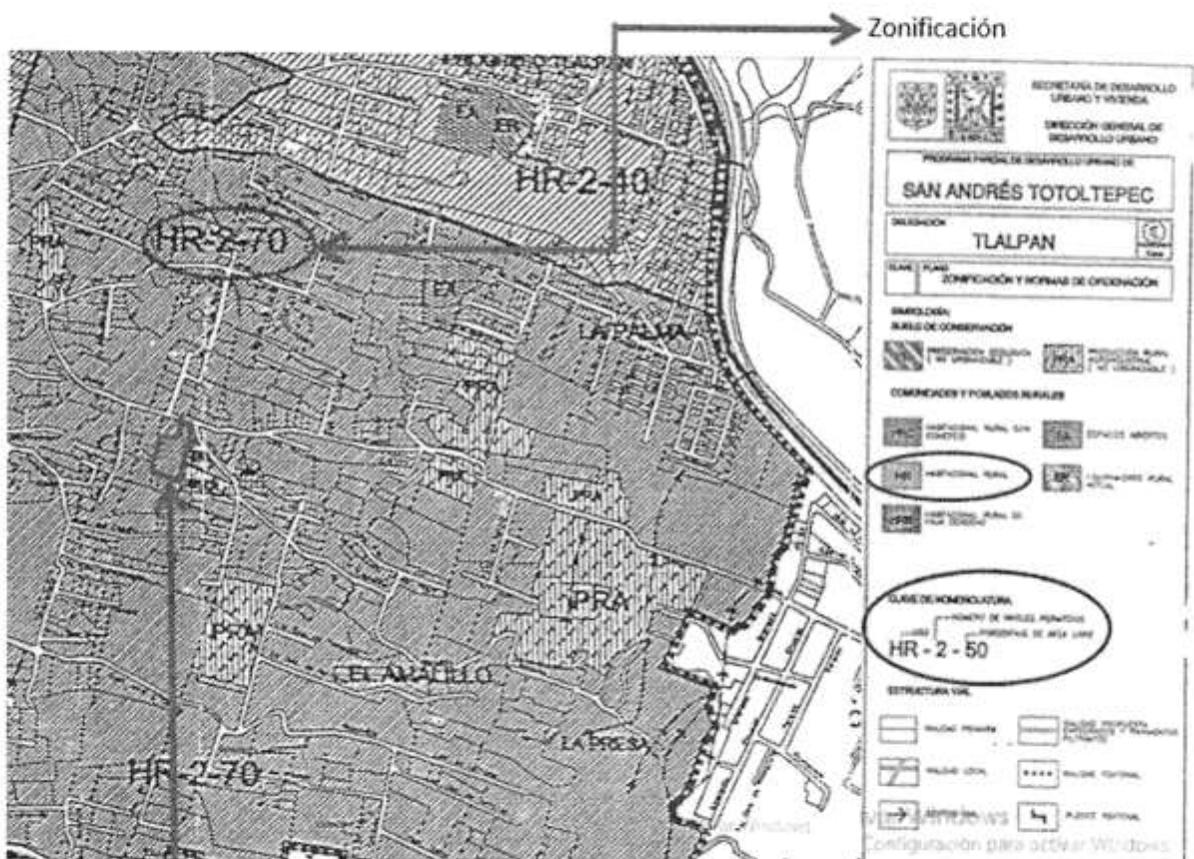
IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

Atento a lo citado, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, procede al análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, y su plano de "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación HR/2/70.- Habitacional rural, dos niveles máximos de construcción, setenta por ciento mínimo de área libre, tal y como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ANDRÉS TOTOLTEPEC  
EN LA DELEGACIÓN TLALPAN, PUBLICADO EN LA ENTONCES GACETA OFICIAL  
DEL DISTRITO FEDERAL EL 27 DE AGOSTO DE 2002



Palma No. 72



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

Ahora bien, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación **HR/2/70** el inmueble visitado tiene permitidos dos (2) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble conformado de dos cuerpos constructivos, donde uno de ellos consta de planta baja y dos niveles sobre nivel de banqueteta, es decir tres (3) niveles, resulta evidente que excede en uno (1) el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable.

En consecuencia, al no respetar el número de niveles, resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

De los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Dístico Federal, su Reglamento y las demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, de respetar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintisiete de agosto de dos mil dos, por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Ahora bien, por lo que hace a las actividades desarrolladas en el inmueble visitado, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación que nos ocupa, en relación con su alcance respectivo, es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla con la zonificación y normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, que permiten disminuir un impacto negativo en la zona, lo cual es un factor fundamental que incide en la calidad de vida de la población.

No obstante, toda vez que como ha quedado señalado en líneas precedentes, al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación **HR**, por lo que se **CONMINA** a la persona visitada para que respete el uso de suelo "habitacional rural", que es el aprovechamiento permitido en el inmueble visitado, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintisiete de agosto de dos mil dos.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, 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 la afectación del interés público;** esta autoridad determina que en términos del artículo 175, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la infracción en que incurre la persona visitada es grave, toda vez que al no respetar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable y drenaje, servicios de limpia y recolección de basura que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

-----  
**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo observado por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita relativo a un inmueble constituido de dos cuerpos constructivos, donde uno de ellos consta de planta baja y dos niveles, así como que en cada cuerpo constructivo advirtió locales comerciales, siendo un total de cuatro locales comerciales con actividad de: tienda de abarrotes, "mantenimiento casa y jardín, herrería y tlapalería, inmueble que alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de [REDACTED] y los activos no corrientes, es decir, [REDACTED] estos últimos conformados principalmente por mobiliario, llamados también como activos fijos adquiridos para ser utilizados en el inmueble visitado, los cuales [REDACTED] por ende, toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto [REDACTED] como bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED]

-----  
**III.- La reincidencia;** No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

-----  
**CUARTO.-** Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

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

-----  
**I.-** Por exceder el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M/N (\$51,870.00)**, 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, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

-----  
**II.-** Independientemente de la multa impuesta, por no respetar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Palma número setenta y dos (72), colonia San Andrés Totoltepec, demarcación territorial



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023**

Tlalpan, código postal catorce mil cuatrocientos (14400), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, sin bloquear accesos que obstruyan su habitabilidad ni el aprovechamiento de los usos observados; lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se APERCIBE al visitado y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y de resultar necesario este Instituto podrá autorizar uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, 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. -----

**III.- Se ordena la DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO,** lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, 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. -----

Para 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. -----*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

**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.

**Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**

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

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

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

Quando 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.

**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;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 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.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023**

**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 Medida 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, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

- A.** Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular 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 aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
- B.** Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta, **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones que se establece en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número niveles se encuentran permitidos, o en su caso, **3)** una vez presentado el programa de calendarización, en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y éste fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.
- C.** Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, y en caso de omitir el cumplimiento respectivo, este Instituto 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M/N (\$51,870.00).**

**CUARTO.-** En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Palma número setenta y dos (72), colonia San Andrés Totoltepec, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil cuatrocientos (14400), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad ni el aprovechamiento de los usos observados.

**QUINTO.-** Se **APERCIBE** al visitado y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedores a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, 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.

**SEXTO.-** En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.**

**SÉPTIMO.-** Hágase del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/384/2023

Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**NOVENO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Palma número setenta y dos (72), colonia San Andrés Totoltepec, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil cuatrocientos (14400), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] -----

**DÉCIMO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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 PRIMERO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:

LIC. SASHA V. RENTERÍA HERNÁNDEZ

UPERVISÓ:

LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA