



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024**

En la Ciudad de México, a diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Prolongación Corregidora, sin número, colonia La Palma, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14400 (catorce mil cuatrocientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha once de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto el oficio PAOT-05-300/300-13023-2023, signado en ausencia por el Director de Atención a Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B" de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante la cual se desprende que derivado de la investigación que se tramita en esa Procuraduría por presuntas contravenciones, entre otras, en materia de desarrollo urbano (zonificación) por exceder los niveles de construcción permitidos, solicitando instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

2.- El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, 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 veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Misael Vera Cambero, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/464/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

3.- Con fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al que le recayó proveído de fecha trece de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibida 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, el día veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] al cual recayó acuerdo de fecha cuatro de marzo del mismo año, mediante el que se acordó no tener por desahogada la prevención antes citada, haciéndose efectivo el apercibimiento señalado en el punto inmediato anterior, por lo que se tuvo por no presentado su escrito ingresado el ocho de febrero del año en curso, turnando el presente expediente a etapa de resolución en términos del artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

*[Firma]*

*[Firma]*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024**

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el trece de agosto de dos mil diez, así como al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en el mismo medio de difusión el veintisiete de agosto de dos mil dos, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 37 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO ORDENADO, CERCORADO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFICO PREVIAMENTE Y A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y EL DE LA VIDEOFILMACION. EL VISITADO NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA Y PARA HACER UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE. DERIVADO DEL MISMO RECORRIDO Y CON RELACION AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA MANIFIESTO: 1.- OBSERVÉ UN INMUEBLE EN PROCESO CONSTRUCTIVO, YA CONSOLIDADO EN SUS LOSAS Y SU ESTRUCTURA Y CONFORMADO POR TRES NIVELES, ES DECIR PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MAS. AL MOMENTO OBSERVÉ A DOS TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS DE APLANADOS DE FIRMES DE CONCRETO PRINCIPALMENTE. 2.- OBSERVÉ PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MÁS. 3.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR EL MOMENTO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN, PERO APARENTEMENTE POR LA DISPOSICIÓN DE LOS ESPACIOS PODRÍA TRATARSE DE UNA SOLA VIVIENDA UNIFAMILIAR. 4.- NO SE PUEDE DETERMINAR POR EL MOMENTO CONSTRUCTIVO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA OBRA. 5.- A.) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 195.60 M2 CIENTO NOVENTA Y CINCO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS B.) SUPERFICIE DE DESPLANTE 167.60 M2 CIENTO SESENTA Y SIETE PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS C.) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 28 M2 VEINTIOCHO METROS CUADRADOS D.) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 471.20 ME CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS E.) 9.50 M NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS F.) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 471.20 ME CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS G.) PLANTA BAJA 3.23 METROS. SIGUIENTE NIVEL 3.66 METROS. Y EL ÚLTIMO NIVEL 2.61 METROS. 6.- EL INMUEBLE SE LOCALIZA ENTRE LAS CALLES JUÁREZ Y EMILIANO ZAPATA SIENDO ESTÁ LA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 54 METROS. 7.- LA PROPIEDAD TIENE 11 METROS DE FRENTE HACIA LA PROLONGACIÓN CORREGIDORA. RESPECTO AL DOCUMENTO EN APARTADO A. NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, Y RESPECTO AL DOCUMENTO EN EL APARTADO B, NO SE EXHIBE 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 observó un inmueble en proceso constructivo ya consolidado en su losa y en su estructura, conformado por 3 (tres) niveles, al momento se advierten 2 (dos) trabajadores realizando aplanados de firmes con concreto; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:

Superficie total del predio	195.60 m <sup>2</sup> (ciento noventa y cinco punto sesenta metros cuadrados)
Superficie de construcción	471.20 m <sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y uno punto veinte metros cuadrados)
Área libre	28 m <sup>2</sup> (veintiocho metros cuadrados)
Desplante	167.60 m <sup>2</sup> (ciento sesenta y siete punto sesenta metros cuadrados)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 de conformidad con lo previsto en los artículos 46



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

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, se presumen 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.- Derivado que mediante acuerdo de cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el trece de febrero del mismo año, por lo que se tuvo por no recibido el recurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el ocho de febrero de la presente anualidad, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar algún pronunciamiento.

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble en proceso constructivo ya consolidado en su losa y en su estructura, conformado por 3 (tres) niveles.

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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 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.*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024**

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 Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. -----

**Artículo 158.** Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

**I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. -----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate. -----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. -----

Una vez ejercida el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----

**II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.** La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Las personas propietarias 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 alguna 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. -----

**III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad.** Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. -----

Y



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024**

Por lo tanto, la persona visitada tiene la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas a efecto de acreditar que los niveles y superficies advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos. -----

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:-----

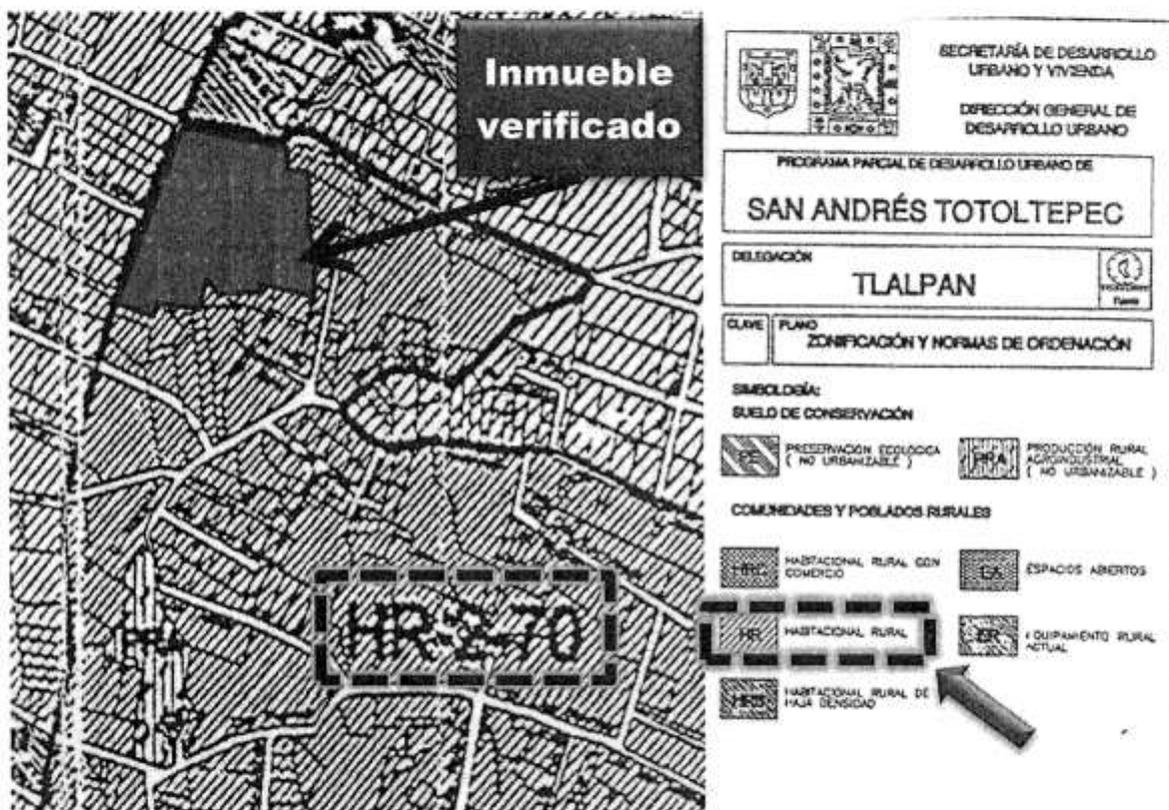
(...)

**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.-----

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintisiete de agosto de dos mil dos, del que se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **HR/2/70 [Habitacional Rural, 2 (dos) niveles máximos de construcción y 70% (setenta por ciento) mínimo de área libre]**, 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: --



En este sentido, 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 anteriormente, en la zonificación **HR/2/70 (Habitacional Rural)** el inmueble visitado tiene autorizados 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 constituido de 3 (tres) niveles contados a partir del nivel de banquetta, resulta que **excede en 1 (un) nivel los permitidos en la zonificación aplicable.** --

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de área libre permitida, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 195.60 m<sup>2</sup> (ciento noventa y cinco punto sesenta metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, se desprende que debe respetar el 70% (setenta por ciento) de área libre, lo que corresponde a 136.92 m<sup>2</sup> (ciento treinta y seis punto noventa y dos metros cuadrados), siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, advirtió un área libre en el inmueble verificado de 28 m<sup>2</sup> (veintiocho metros cuadrados), al momento de la visita de verificación, incumpliendo por 108.92 m<sup>2</sup> (ciento ocho punto noventa y dos metros cuadrados), resultando evidente que **no respeta el porcentaje mínimo de superficie de área libre requerido por la zonificación aplicable.** -----

Bajo esa tesitura, en relación con la superficie máxima de desplante, derivado del área libre permitida, resulta que debe respetar el 30% (treinta por ciento), siendo esto, 58.68 m<sup>2</sup> (cincuenta y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados) y toda vez que el Personal



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

Especializado en Funciones de Verificación advirtió un desplante en el inmueble de 167.60 m<sup>2</sup> (ciento sesenta y siete punto sesenta metros cuadrados), excediendo 108.92 m<sup>2</sup> (ciento ocho punto noventa y dos metros cuadrados), por lo que resulta evidente que **no respeta la superficie máxima de desplante permitida de conformidad con la zonificación aplicable.** ---

Finalmente, por lo que respecta a la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer lo que al respecto señala la Norma de Ordenación Particular denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS).", contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, el cual le es aplicable al inmueble verificado, la cual en la parte que interesa, señala: -----

**COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS).**-----

*En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.*-----

*El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:*-----

$$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio.}$$
-----

*La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.*-----

*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.*-----

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie establecida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de 58.68 m<sup>2</sup> (cincuenta y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados), por lo que procede calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$$CUS = 58.68 \text{ (superficie de desplante)} \times 2 \text{ (número de niveles permitidos)} / 195.60 \text{ (superficie total del predio)} = 0.6$$

$$0.6 \text{ (CUS)} \times 195.60 \text{ (superficie total del predio)} = \mathbf{117.36 \text{ (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).}}$$

Es decir, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de **117.36 m<sup>2</sup>** (ciento diecisiete punto treinta y seis metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 471.20 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y uno punto veinte metros cuadrados), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en 353.84 m<sup>2</sup> (trescientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

cincuenta y tres punto ochenta y cuatro) los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

En consecuencia, toda vez que la persona visitada no respeta los niveles ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, contraviene la zonificación aplicable al inmueble verificado, prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec en la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintisiete de agosto de dos mil dos, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -

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

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

Así como 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.**

**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.

En mérito de lo expuesto y toda vez que del análisis de los numerales antes 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar el número de niveles máximos, así como las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble verificado, lo cual no aconteció, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al 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 contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al no respetar el número máximo de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos en la zonificación aplicable, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en el espacio urbano, al derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la zona en la que se ubica el predio, lesionando la armonía de la comunidad donde se ubica el inmueble de mérito, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

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 se trata de una obra en proceso constructivo ya consolidado en su losa y en su estructura, conformado por 3 (tres) niveles, lo cual implica una inversión económica considerable para el pago de mano de obra, la realización de los trabajos y adquisición de materiales para la construcción, así como que el haber patrimonial de una persona física o moral se conforma por todos aquellos bienes muebles o inmuebles, así como el dinero líquido con el que cuenta; razón por la cual se advierte que la persona visitada [redacted] la cual no será desproporcional a su capacidad de pago.

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas 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 exceder el número de niveles máximos permitidos conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

**PESOS 74/100 M.N.),** resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.);** lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.-** Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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.),** 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.

**III.-** Independientemente de las multas impuestas, por exceder el número de niveles máximos así como por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas conforme a la zonificación aplicable al inmueble verificado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL,** únicamente del tercer nivel del inmueble ubicado en Prolongación Corregidora, sin número, colonia La Palma, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14400 (catorce mil cuatrocientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad,** lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**IV.-** Así mismo, se ordena **LA DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA;**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

2) DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y 3) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, el cual deberá ser llevado a cabo por la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, 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 podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona visitada, 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.

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.**

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

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. -----

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 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/81/2024**

*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 de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección 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, 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 las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido 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, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -

**B.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado; o en su caso **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición impuesta y este 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.-** Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO **LA DEMOLICIÓN: 1)** DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; **2)** DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y **3)** DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, el cual deberá ser llevado a cabo por la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024**

fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, 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 podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona visitada, 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.

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 a continuación 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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.)**.

**CUARTO.-** En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **500 (QUINIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024**

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.)**.

**QUINTO.-** En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, únicamente del tercer nivel del inmueble ubicado en Prolongación Corregidora, sin número, colonia La Palma, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14400 (catorce mil cuatrocientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad**.

Se **APERCIBE** a la persona visitada 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SEXTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; 2) DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 70 % (SETENTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE DESPLANTE; Y 3) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA**, 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.

**SÉPTIMO.-** Hágase del conocimiento a la persona visitada, 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, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

**OCTAVO.-** Asimismo, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/81/2024

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado Prolongación Corregidora, sin número, colonia La Palma, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14400 (catorce mil cuatrocientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

**DÉCIMO.-** 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, IXXII 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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:  
Dra. Janet Dancio Nava

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez