



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Turquesa, número trece (13), colonia Valle Escondido, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos (14600), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por Yesica Alejandra Obregón Carreón, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/459/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha doce de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha quince del mismo mes ya año, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se previno al promovente, a efecto de que exhibiera original y/o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el procedimiento, apercibida para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Por acuerdo de fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, visto el escrito ingresado en fecha veintisiete del mismo mes y año, signado por el ciudadano [REDACTED] se tuvo por no desahogada la prevención, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en el acuerdo descrito en el numeral anterior, en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito ingresado a través de la oficialía de partes de este Instituto el día doce de febrero de dos mil veinticuatro, de conformidad con los artículos 45 última parte del primer párrafo, 49 y 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, 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 procede a valorar las



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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 RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR LA NOMENCLATURA OFICIAL, ASÍ COMO LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN CON LA FACHADA EN LA QUE ME ENCUENTRO AUNADO A QUÉ QUIEN ATIENDE LO CONFIRMA. PROCEDO A IDENTIFICARME Y EXPLICAR EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO DE LA VIDEOFILMACION Y EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE, A LO QUE SE ME BRINDA EL ACCESO Y TODAS LAS FACILIDADES PARA DESAHOGAR LA MISMA; OBSERVANDO LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTRUÍDO EN UN TERRENO IRREGULAR ENCLAVADO EN LO QUE CORRESPONDE A UNA LADERA DE PIEDRA VOLCÁNICA EN SU PARTE POSTERIOR, SIENDO QUE SU CONSTRUCCIÓN ESTÁ ADAPTADA A LO ACCIDENTADO DEL TERRENO. EL CUAL PRESENTA UNA PENDIENTE MAYOR A LOS SESENTA GRADOS POR LO QUE EL ÁREA INMEDIATA AL ACCESO QUE ESTÁ A NIVEL DE BANQUETA ES UN VESTÍBULO ANGOSTO QUE LLEVA A LA ESCALERA PARA INGRESAR AL RESTO DE LOS NIVELES, NO OMITIENDO QUE EN ESTA PLANTA ES POSIBLE APRECIAR UNA ROCA SALIENTE LA CUAL FUNGE COMO LECHO BAJO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE A CONTINUACIÓN DESCRIBO, AL SUBIR LA ESCALERA SE APRECIAN CUARTOS TIPO DEPARTAMENTOS CON ACCESO CERRADO CADA UNO YA QUE LOS QUE AHÍ HABITAN NO SE ENCUENTRAN AL MOMENTO; SIENDO QUE AL SUBIR LA ESCALERA DEL ACCESO HAY TRES (03) PISOS CONSTRUIDOS AL MOMENTO DONDE ESTÁN LOS ESPACIOS PREVIAMENTE DESCRITOS, Y SOBRE EL ÚLTIMO NIVEL SE OBSERVAN LEVANTADOS MUROS DE LADRILLO, CASTILLOS Y TRABES ÚNICAMENTE, NO EXISTIENDO TRABAJOS, HERRAMIENTAS O TRABAJADORES AL INSTANTE LABORANDO. 2. DURANTE LA DILIGENCIA SOLO ES POSIBLE APRECIAR LOS MUROS Y CASTILLOS SOBRE EL ÚLTIMO NIVEL Y MATERIAL APILADO, SIN HABER TRABAJADORES O ALGÚN TRABAJO EJECUTÁNDOSE AL MOMENTO 3. DURANTE EL RECORRIDO HAY MENAJE PROPIO DE ESPACIOS HABITACIONALES 4. NO HAY PROVECHAMIENTO EXTERIOR 5. EL CUERPO CONSTRUCTIVO PEGADO HACIA LA FACHADA DEL TERRENO PRESENTA TRES NIVELES TOTALES, EL CUERPO CONSTRUCTIVO DESPLANTADO AL FONDO DEL TERRENO CUENTA TAMBIÉN CON TRES NIVELES TOTALES, SIENDO QUE DESDE EL EXTERIOR VISUALMENTE SE PERCIBE UNA DIFERENCIA DE NIVELES YA QUE EL DESPLANTE DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS ES A DIFERENTES ALTURAS DEL TERRENO, POR LO YA DESCRITO. 6. SON SEIS VIVIENDAS AL INTERIOR 7. NO ES POSIBLE TOMAR MEDIDAS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS AL NO ENCONTRARSE LOS OCUPANTES. 8. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 120 M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) B) 117 M2 (CIENTO DIECISIETE METROS CUADRADOS) DE DESPLANTE C) TRES METROS CUADRADOS DE ÁREA LIBRE (3M2) D) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE CALCULARLA AL MOMENTO POR LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PREDIO Y DEL INMUEBLE YA DESCRITAS . E) TIENE UNA ALTURA TOTAL A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA DE 18 M (DIECIOCHO METROS) EN SU PUNTO MÁS ALTO NO OLVIDANDO REITERAR QUE EL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL FONDO DEL TERRENO ESTÁ DESPLANTADO SOBRE LA PIEDRA QUE SE UBICA A NIVEL DE BANQUETA EN EL VESTÍBULO DE ACCESO F)) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA NO ES POSIBLE CALCULARLA AL MOMENTO POR LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PREDIO Y DEL INMUEBLE YA DESCRITAS G) LA ALTURA DE ENTREPISOS 2.50M EL ÚLTIMO PISO, LA PLANTA BAJA DEL VESTÍBULO 3.50 M Y EL RESTO DE PISOS 2.50 M EL 9. ES UNA CALLE CERRADA QUE HACE ESQUINA CON LA CALLE DE ZAFIRO QUE SE ENCUENTRA A CUARENTA Y CINCO METROS (45M) DE DISTANCIA. 10. EL FRENTE DEL INMUEBLE ES INMEDIATO A LA CALLE YA QUE ESTA CERRADA NO TIENE BANQUETA ÚNICAMENTE CALLE DE ACCESO. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS A MOMENTO NO EXHIBE CTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PEDIDO EN APARTADO A. NI CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO REQUERIDA EN APARTADO B -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un predio irregular enclavado en lo que corresponde a una ladera de piedra volcánica con pendiente mayor a los sesenta grados, en el que observó una roca saliente en su parte posterior, inmueble de uso habitacional con un total de seis (6) viviendas en el que pudo advertir dos cuerpos constructivos adaptados a lo accidentado del terreno, el primero pegado a la fachada y el segundo desplantado sobre la roca ubicada al fondo del terreno, señalando además que ambos cuerpos constructivos cuentan con tres (3) niveles cada uno, con levantamiento de muros de ladrillo, castillos y trabes sobre el último nivel, no obstante desde el exterior visualmente se aprecia una diferencia de niveles entre ambos cuerpos constructivos debido a las diferentes alturas del terreno. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	ciento veinte metros cuadrados (120 m ²)
Superficie de desplante	ciento diecisiete metros cuadrados (117 m ²)
Superficie de área libre	tres metros cuadrados (3 m ²)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

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 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.- Considerando que el veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo en el que se hizo constar que el ciudadano [REDACTED] no desahogó la prevención formulada mediante proveído de fecha quince del mismo mes y año, a pesar que de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, contaba con un término de cinco días hábiles siguientes a su notificación para subsanar la falta, se tuvo por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día doce de febrero de dos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

mil veinticuatro, en consecuencia no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno.

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.

Ahora bien, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa es un Certificado vigente, en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento 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 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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

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 ejercido 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 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.

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

Sin que la persona visitada haya demostrado contar con Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en consecuencia y con la finalidad de determinar las disposiciones específicas establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México aplicables al inmueble visitado, esta autoridad procede al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, de cuyo contenido y plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/30/MB [Habitacional, tres (3) niveles, treinta por ciento (30%) de área libre, densidad muy baja (MB), una vivienda cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de terreno], encontrándose sujeto al cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación 2 "Terrenos con pendiente natural en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

suelo urbano" y 8 "Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, tal y como se muestra con las siguientes imágenes ilustrativas: -----



Ahora, respecto a los muros de ladrillo, castillos y trabes advertidos en la azotea del último nivel, resulta procedente imponerse de lo que dispone la Norma General de Ordenación número 8 denominada "Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, para verificar si dichas instalaciones se encuentran permitidas, la cual en su parte de interés refiere lo siguiente: -----

8. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES -----

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y Seduvi, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial. -----

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la Seduvi. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida. -----

(Énfasis añadido) -----

En lo que al caso interesa, del análisis de la norma antes reproducida, se advierte que los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a uno punto cinco metros (1.5 m) de altura, al respecto cabe precisar, que del acta de visita de verificación administrativa no se advierte la altura de los muros, castillos y trabes advertidos en la azotea del ultimo nivel, razón por la cual esta autoridad no emite pronunciamiento toda vez que no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva si estos cumplen o no con la altura máxima permitida para ser considerados pretilos. -----

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado en la zonificación H/3/30/MB requiere un treinta por ciento (30%) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante del setenta por ciento (70%). -----

En tal sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener treinta y seis metros cuadrados (36 m²) de superficie mínima de área libre y ochenta y cuatro metros cuadrados (84 m²) de superficie máxima desplante, no obstante la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir ciento diecisiete metros cuadrados (117 m²) de superficie de desplante y tres metros cuadrados (3 m²) de superficie de área libre. -----

De lo anterior, resulta evidente que el inmueble visitado incumple en treinta y tres metros cuadrados (33 m²) la superficie mínima de área libre y excede en treinta y tres metros cuadrados (33 m²) la superficie máxima de desplante. -----

Ahora, para determinar si el número de viviendas observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia se encuentran permitidas en la zonificación aplicable, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado en la zonificación H/3/30/MB tiene permitida una vivienda cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de terreno, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar una superficie total del predio de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), tiene permitida una (1) vivienda, no obstante al momento de la visita de verificación se pudieron advertir seis (6) viviendas, resultando evidente que excede en cinco (5) el número máximo de viviendas permitidas en la zonificación aplicable. -----

De lo antes expuesto, resulta que al exceder el número máximo de viviendas permitidas, incumplir con la superficie mínima de área libre y exceder las superficies de desplante permitidas en la -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

zonificación aplicable, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: ---

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

Así como lo establecido en los artículos 11 párrafo primero 47 y 48 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, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----

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

Se colige lo anterior, 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, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, 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 viviendas, así como las superficies de área libre y desplante permitidas por la zonificación aplicable, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -----

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 contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al haber edificado un inmueble con dos cuerpos constructivos en el que rebasó el número máximo de viviendas, incumplió la superficie mínima de área libre y excedió las superficies de desplante permitidas en la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando 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, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la zona en la que se ubica el predio, lo que conlleva 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, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a un medio ambiente sano, el crecimiento 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 que edificó dos cuerpos constructivos de tres (3) niveles cada uno, trabajos que requieren una inversión económica significativa en la compra de materiales y pago de mano de obra, por lo que tomando en consideración lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero, como bienes muebles e inmuebles, se estima que éstas circunstancias resultan suficientes para determinar que la persona visitada -----

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III, 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 la sanción. -----

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

SANCIONES

I.- Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 (\$31,122.00 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.

II.- Por exceder el número máximo de viviendas permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 (\$10,374.00)**, 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.

III.- Independientemente de las multas impuestas por exceder el número máximo de viviendas y no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Turquesa, número trece (13), colonia Valle Escondido, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos (14600), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa, sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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 harán acreedoras 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.- Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL TREINTA POR CIENTO (30%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE DESPLANTE PERMITIDAS DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN APLICABLE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, lo cual, 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, asimismo, 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 precitada Ley de Procedimiento de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

V.- Independientemente de las multas impuestas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, para que respete el número máximo de viviendas permitidas en la zonificación aplicable; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente haberse ajustado a una vivienda, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. -----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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: -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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:-----

I. Amonestación con apercibimiento;-----

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.---

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 el diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
MANEJO DEL PATRIMONIO
PÚBLICO Y DE LOS BIENES
DE LA CIUDAD

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

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 zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de viviendas y superficies advertidas al momento de la diligencia se encuentran permitidas 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 y retiro antes impuestos 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 FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL TREINTA POR CIENTO (30%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE DESPLANTE PERMITIDAS DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN APLICABLE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

presente resolución, previa obtención de las autorizaciones correspondientes y en caso de omitir el cumplimiento de la 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo, 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, se dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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 a continuación, 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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- En términos de lo señalado en 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 trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 (\$31,122.00 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, 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 cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 (\$10,374.00)**.

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Turquesa, número trece (13), colonia Valle Escondido, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos (14600), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa, sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad.

SEXTO.- Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa 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.

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL TREINTA POR CIENTO (30%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y EL SETENTA POR CIENTO (70%) DE DESPLANTE PERMITIDAS DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN APLICABLE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.

OCTAVO.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, para que respete el número máximo de viviendas permitidas en la zonificación aplicable; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente haberse ajustado a una vivienda, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

NOVENO.- Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículos 90, párrafo segundo de la Ley



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/91/2024

Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento; lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público.

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de 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, 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 efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de las multas impuestas; en caso contrario, 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, que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

DÉCIMO PRIMERO.- 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. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle Turquesa, número trece (13), colonia Valle Escondido, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos (14600), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa. -----

DÉCIMO TERCERO.- 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 CUARTO.- 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. -----

LIC. ADRIANA SANTA CARBAL AVILA