



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

En la Ciudad de México, a trece de noviembre de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cumbre, número veinte (20), colonia Hacienda San Juan, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos setenta y siete (14377), Ciudad de México, con cuenta catastral: [REDACTED], identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa, y; -----

**RESULTANDO**

1.- El veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio PAOT-05-300/300-08823-2024, de fecha veintisiete del mismo mes y año suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a través del cual solicitó la realización de visita de verificación administrativa al inmueble sujeto al presente procedimiento, toda vez que en el mismo se observó un inmueble constante de tres (3) niveles de altura, de los cuales, los dos primeros niveles corresponden al cuerpo constructivo preexistente y el tercero constante de una estructura metálica con vigas de IPR, sobre el cual se llevó a cabo la instalación de una estructura adicional a base de perfiles metálicos. -----

2.- El dieciocho de septiembre 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 diecinueve del mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5233/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- El tres de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], a través del 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 procedimiento; ocurrió al cual le recayó auto de fecha ocho de octubre de la presente anualidad, mediante el cual se tuvo por recibido el escrito referido, por acreditado el interés de la ocurrente en el procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas señaladas en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se encuentra debidamente -----

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/003/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acta, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

autorizado por la promovente; desahogándose las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal y escrita; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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, 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, 10, 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, 35, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México 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 administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

constancias 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, 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: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE [REDACTED], ALCALDÍA [REDACTED], CP [REDACTED] CIUDAD DE MÉXICO CON CUENTA CATASTRAL [REDACTED] CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN. SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] PERMITIENDO EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN PROPIA MANO. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, CON FACHADA COLOR BLANCO, UN PORTÓN NEGRO CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL, AL INTERIOR EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN DOS HABITACIONES CERRADAS, UNA COCINA Y CUENTA CON DOS ESCALERAS UNA AL INTERIOR Y OTRA EN FORMA DE CARACOL COLOCADA AL FONDO DEL INMUEBLE EN UN AREA LIBRE, DICHA ESCALERAS CONDUCE A LOS NIVELES UNO Y DOS. EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL SE OBSERVA DE RECIENTE CREACION, CON MATERIALES COMO ESTRUCTURA METALICA, TABLA ROCA Y LOSA ACERO, AL MOMENTO SE OBSERVAN TRABAJOS DE ACABADOS EN DICHA ÁREA. EL TERCER NIVEL ES UN CUBO PARA ESCALERAS. SE OBSERVAN MATERIALES COMO LOSETA, POSTES PARA TABLA ROCA, MADERA Y TUBERÍA HIDROSANITARIA. 2 - AL MOMENTO SE OBSERVA UN APROVECHAMIENTO DE AMPLIACIÓN EN SEGUNDO Y TERCER NIVEL. 3- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN ES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, EL TERCER NIVEL ES UN CUBO, QUE A DICHO DEL VISITADO ES PARA ESCALERAS. 4 - AL MOMENTO SE OBSERVA UNA SOLA VIVIENDA. 5 EL INMUEBLE OCUPA UN ÁREA DE [REDACTED] 6- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 146.3 M2 ( CIENTO CUARENTA Y SEIS PUNTO TRES METROS CUADRADOS).B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 329.2 M2 ( TRESCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO DOS METROS CUADRADOS, DE LOS CUALES .114.6 M2 ( CIENTO CATORCE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS)PERTENECEN A LA AMPLIACION EN SEGUNDO Y TERCER NIVEL .C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 39 M2 ( TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS).D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 107.3 M2 CIENTO SIETE PUNTO TRES M2 ( CIENTO SIETE PUNTO TRES METROSCUADRADOS. ). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 10.7 M ( DIEZ PUNTO SIETE METROS LINEALES). TOMADOS HASTA LA LOSA DE CUBO EN TERCER NIVEL. F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 329.2 M2 TRESCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO DOS METROS CUADRADOS). G) LA ALTURA DE ENTREPIOS ES DE 2.3 M ( DOS PUNTO TRES METROS LINEALES) EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, EN SEGUNDO NIVEL 2.7 M ( DOS PUNTO SIETE METROS LINEALES). EN TERCER NIVEL SE OBSERVA UNA ALTURA DE 2.2 M ( DOS PUNTO DOS METROS LINEALES). H) EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO. DEL LADO IZQUIERDO VISTO DE FRENTE. SE OBSERVA AREA LIBRE DE 5.9 M ( CINCO PUNTO NUEVE METROS) X 3.5M ( TRES PUNTO CINCO METROS). OCUPANDO UNA SUPERFICIE DE 20.6M2 ( VEINTE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS. )7 - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS [REDACTED] 8 - EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 7.6M ( SIETE PUNTO SEIS METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR. A ) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de planta baja y tres (3) niveles superiores, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banquetta, señalando que el segundo y tercer nivel son de reciente creación con materiales de estructura metálica, tabla roca y losa acero.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

indicando que en dicha área se ejecutaban trabajos de acabados; por otro lado, respecto al tercer nivel refirió que se trata de un cubo, en el que advirtió materiales como loseta, postes para tabla roca, madera y tubería hidrosanitaria, que a dicho del visitado será destinado para escaleras. -----

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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA** -----

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la "fe pública" el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.* -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, de los argumentos manifestados, se advierte que la persona visitada refirió que el tercer piso se trata de un cubo de escaleras y que por tal hecho no debe de ser considerado como la ampliación de un nivel adicional; circunstancia que será motivo de estudio en párrafos posteriores. ---

Respecto a pretensiones restantes, en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

Concerniente a los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por la persona visitada, así como los presentados en la oficialía de partes de este Instituto, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido y adicionalmente se precisa que, desde que la parte visitada obtuvo la posesión del inmueble verificado, ha dado cumplimiento a las normas previstas en los ordenamientos jurídicos aplicables en la Ciudad de México, hecho respecto del cual, conforme a la emisión de la presente resolución administrativa, se procederá a determinar si la parte visitada cumple con la normativa aplicable en materia de Desarrollo Urbano.

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:

- 1.- Original del escrito signado por la ciudadana [REDACTED] con sello de recibido de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, fechado el diecinueve de julio de dos mil veinticuatro, misma que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada a la cual se le otorga el valor de indicio.
- 2.- Cuatro impresiones fotográficas, mismas que se valoran en términos de los artículos 373, 402 y 1072, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las cuales se valoran al arbitrio de esta autoridad.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente observó un inmueble constituido de planta baja y tres (3) niveles superiores, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banquetta, señalando que el segundo y tercer nivel son de reciente creación con materiales de estructura metálica, tabla roca y losa acero, señalando que en dicha área se ejecutaban trabajos de acabados; por otro lado, respecto al tercer nivel refirió que se trata de un cubo, en el que advirtió



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

materiales como loseta, postes para tabla roca, madera y tubería hidrosanitaria, que a dicho del visitado el cubo será destinado para escaleras.

En lo que respecta a las impresiones fotográficas, es de señalar que con ellas únicamente se advierte las características parciales que conforman la azotea del inmueble visitado, sin que en las mismas ilustre lo argüido en el escrito de observaciones, relativo a que el cuarto nivel advertido mediante visita de verificación administrativa no debe ser considerado de dicha manera, toda vez que corresponde a un cubo de escaleras, el cual, da acceso al área de azotea y tinacos del inmueble visitado; aunado a ello, dicho instrumento no es idóneo para acreditar su pretensión, toda vez que carece de la certificación o protocolización con fe pública en sus actos, en la que se pudiera desprender el día y la hora en la que fue tomada la fotografía en cuestión, consecuentemente, no representan probanzas idóneas para determinar el cumplimiento del objeto y alcance de la visita de verificación materia del presente procedimiento.

Por otro lado, relativo al escrito signado por la ciudadana [REDACTED] con sello de recibido de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, fechado el diecinueve de julio de dos mil veinticuatro, se desprende que en cumplimiento a disposiciones en materia de construcciones y edificaciones la persona visitada hizo del conocimiento de dicha Dirección las intervenciones a realizar en el inmueble materia del presente procedimiento, las cuales medularmente se tratan de trabajos de mantenimiento y reparaciones menores, intuyendo que se encuentran amparadas al tenor del artículo 62 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, no obstante, resulta menester de esta autoridad señalar que el instrumento estudiado no es idóneo para demostrar que la ampliación observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida en términos de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.

Así las cosas, es importante mencionar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un certificado de zonificación 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

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 -----

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 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

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.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado a efecto de demostrar que la ampliación de los niveles de construcción observados en el inmueble visitado se encuentran permitidos, 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, los cuales a continuación 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.

Consecuentemente, toda vez que la persona visitada no acreditó contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de dichas clasificaciones, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, y su Plano de Divulgación Clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación H/3/40 [Habitacional, tres (3) niveles máximo de construcción y cuarenta por ciento (40 %) mínimo de área libre].

En esa tesitura, retomando la zonificación aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitido un máximo de tres (3) niveles de construcción, y considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió una ampliación de niveles en el inmueble visitado, consistente en un tercer nivel a partir del nivel de banqueta y sobre este un cubo que a dicho de la persona visitada funge como cubo de escaleras, manifestación que se presume por cierta en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

En ese tenor, es oportuno consultar lo señalado por 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 ambos del Distrito Federal, publicado en la gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación **únicamente** podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, tal y como refiere en su parte de interés lo siguiente: -----

*"8-. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles -----*

*Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido... -----*

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

*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)*

Precisado lo anterior, respecto al cubo de escaleras advertido, es de señalar que no se encuentra dentro de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles permitidos de acuerdo a la norma en estudio. -----

En ese sentido, derivado que la persona visitada edificó instalaciones no permitidas por encima del último nivel, esto es en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento; contraviene lo señalado por la Norma General número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Por otra parte, atento a lo observado por el personal especializado en funciones de verificación, relativo a que constató que se trata de un cuerpo constructivo conformado por planta baja y tres niveles, de los cuales, los primeros dos son **preexistentes**, siendo el tercer nivel una **ampliación de reciente creación**, es procedente determinar el cumplimiento de lo dispuesto por la Norma General de Ordenación 18, denominada "Ampliación de construcciones existentes", 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 ambos del Distrito Federal, publicado en la gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece a la letra lo siguiente: -----

*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 ambos del Distrito Federal. -----*

**18. AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.** -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024**

*Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

Derivado de lo anterior, es de señalar que, para las edificaciones construidas con anterioridad, se podrá autorizar la ampliación de construcción siempre y cuando no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y cumpla con la zonificación establecida en el Programa.

En este sentido, la persona visitada tenía la obligación de demostrar contar con autorización emitida por la autoridad competente con la que acreditara que la ampliación realizada en el tercer nivel del inmueble se encuentra permitida, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:

*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.*

En consecuencia, derivado que como ya se señaló con anterioridad al inmueble visitado le corresponde la zonificación: **H/3/40** [Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre]; atento a lo observado por el personal especializado en funciones de verificación, relativo a que constató que se trata de un cuerpo constructivo conformado por planta baja y tres niveles, de los cuales, los primeros dos son preexistentes, siendo el tercer nivel una ampliación de reciente creación, se ubica en la hipótesis prevista en la Norma General de Ordenación 18, denominada "Ampliación de construcciones existentes" citada, por lo tanto, al no demostrar contar con autorización emitida por la autoridad competente con la que acredite que la ampliación realizada en el tercer nivel, se encuentra permitida; la persona visitada contraviene la disposición en cita, así también al edificar instalaciones no permitidas infringe lo señalado por la Norma General número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

En relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que 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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de no edificar o colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea), en términos de la Norma General de Ordenación número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"; así como demostrar contar con la autorización emitida por la autoridad competente, con la que acreditará que la ampliación realizada en el tercer nivel se encuentra permitida, en términos de la Norma General de Ordenación 18, denominada "Ampliación de construcciones existentes", ambas contempladas 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 ambos del Distrito Federal, publicado en la gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco; circunstancias que no acontecieron en la especie, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer 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, esta autoridad 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 era ineludible la obligación de la persona visitada de no edificar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea); puesto que pone en riesgo a los ocupantes del inmueble visitado y a las personas que transiten la zona, toda vez que ante un caso fortuito puede presentarse el desprendimiento y/o caída de materiales, causando daños y/o pérdidas materiales o humanas, lesionando además el derecho a la habitabilidad, el entorno y la imagen



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

urbana de la zona, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, 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;** considerando que obra en autos sentencia interlocutoria de fecha uno de marzo de dos mil veintitrés, dictada por el Juez Septuagésimo Primero de lo Civil de esta Ciudad, mediante la cual, se desprende el monto aprobado de remate del inmueble materia del presente procedimiento, el cual, se realizó por la cantidad de [REDACTED], así como lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, en la que constató una ampliación de dos niveles y trabajos de mantenimiento y remodelación, cuyas características y dimensiones representan una inversión económica significativa, además de que la mano de obra respecto a las intervenciones observadas, así como los materiales necesarios para llevar a cabo los trabajos de edificación requieren de un gasto significativo; y considerando que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como de bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera estable que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a su capacidad de pago. -----

-----  
**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona 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 y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. -----

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

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

-----  
**I.-** Por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea); es procedente imponer a la [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ochenta (80) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N. (\$8,685.60)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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, -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.-----

II.- Por contravenir con lo establecido en la Norma General de Ordenación 18, denominada "Ampliación de construcciones existentes", es procedente imponer a la [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIECISEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N. (\$16,285.50)**; 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 veinticuatro.-----

III.- Independientemente de la multa impuesta por contravenir con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", así como la Norma General de Ordenación 18, denominada "Ampliación de construcciones existentes", se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de la ampliación realizada en el tercer nivel contados a partir del nivel de banqueta del inmueble ubicado en [REDACTED] con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **SIN BLOQUEAR ACCESOS QUE IMPIDAN 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 y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 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.- Así mismo, por edificar instalaciones no permitidas por encima del último nivel (azotea), se ordena el **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", ES DECIR, EL CUBO DE ESCALERAS QUE SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO**, para lo cual deberá obtener las autorizaciones correspondientes, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

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 Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

Para 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; -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

**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. \_\_\_\_\_

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; \_\_\_\_\_

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

II. Multa; \_\_\_\_\_



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024. -----

**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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO apartados I y II, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con 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 con base en lo previsto en 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 de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con la autorización emitida por la autoridad competente, que ampare que la ampliación realizada en el tercer nivel se encuentra permitida en términos de las disposiciones contenidas en la Norma General de Ordenación 18, denominada "Ampliación de construcciones existentes"; y **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha y forma para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

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 EL **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", ES DECIR, EL CUBO DE ESCALERAS QUE SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO**, 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 presente resolución 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. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, 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, 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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/889/2024

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado I, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ochenta (80) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N. (\$8,685.60).** -----

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado II, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIECÍSEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N. (\$16,285.50).**-----

**QUINTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de la ampliación realizada en el tercer nivel contados a partir del nivel de banquetta del inmueble ubicado en [REDACTED] con cuenta catastral [REDACTED], identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa, **SIN BLOQUEAR ACCESOS QUE IMPIDAN SU HABITABILIDAD.** -----

**SEXTO.-** De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, 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 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. -----

**SEPTIMO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado IV, de la presente resolución administrativa el **SE ORDENA EL RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", ES DECIR, EL CUBO DE ESCALERAS QUE SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO,** lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, 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. -----

**OCTAVO.-** 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 [REDACTED]



**SIN TEXTO**