



93

En la Ciudad de México, a veintinueve de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Pedro Romero de Terreros, número 1358 (mil trescientos cincuenta y ocho), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/805/2019, mismo que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el C. Juan Jesús Quintana Yañez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, misma que fue ejecutada el mismo día por el C. Juan Jesús Quintana Yañez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en similar fecha. -----

3.- El día once de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce de julio de dos mil diecinueve, en el que se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, as mismo se le indicó que debía acreditar su personalidad en la audiencia de ley, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta, el carácter con el que se ostenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, aunado a lo anterior, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las trece horas del quince de agosto de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente, en consecuencia, se hizo efectivo el apercibimiento antes citado. -----

1/11

4.- En fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de esta autoridad administrativa el oficio INVEADF/DVMAC/3078/2019, mediante el cual se hizo del conocimiento de esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos el Juicio Contencioso Administrativo, con número de expediente 783/2019-II radicado en el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, se ordena el levantamiento del estado de suspensión total temporal de actividades y el retiro de sellos correspondientes, mismos que se ejecutó mediante acta de retiro de sellos de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve. -----

5.- El día quince de agosto de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual realizó diversas manifestaciones respecto al inmueble visitado, recayéndole acuerdo de fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve a través del cual se reconoció la personalidad al promovente en su carácter de copropietario. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen

incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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; 8 fracción VII, 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, 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, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos que requieren para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

2/11

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:



Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue presentada como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en párrafos posteriores.

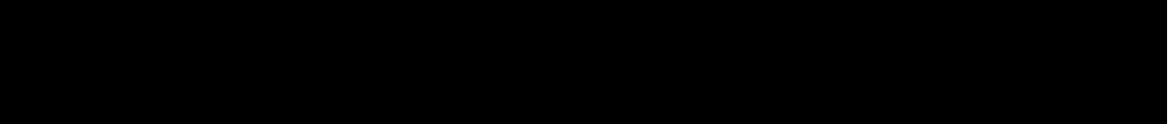
Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/805/2019
700-CVV-RE-07

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CALLE PEDRO ROMEROS DE TERREROS NÚMERO 1358 , COLONIA NARVARTE PONIENTE , ALCALDÍA BENITO JUÁREZ , CÓDIGO POSTAL 03020 , CIUDAD DE MÉXICO, CERCIORADOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO CONFORME A LAS PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL POR CORROBORARLO CON EL VISITADO Y CON LETRERO DE MANIFESTACION DE OBRA NUEVA EN FACHADA CON DATOS



METROS EL C. VISITADO NOS PERMITE EL ACCESO Y AL MOMENTO SE OBSERVAN DOCE TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS DE ACABADOS INTERIORES Y TRABAJOS DE INSTALACIONES EN GENERAL EN LOS SEIS DEPARTAMENTOS DISTRIBUIDOS EN LOS 5 NIVELES, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR ; 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE CINCO NIVELES; 2. EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE SE ENCUENTRAN AL MOMENTO NO SE ADVIERTE, SE OBSERVAN SEIS DEPARTAMENTOS EN ETAPA DE ACABADOS E INSTALACIONES 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO 313 M2 TRESCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS; B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCION ES DE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1395.52M2), C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES 1082. 52 M2 MIL OCHENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS; D) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 313 M2 TRESCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS; E) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 15.50 M2 QUINCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, F) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 58.87 M2 CINCUENTA METROS CUADRADO G) SUPERFICIE DE DESPLANTE 254.13 M2 DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS 4. AL MOMENTO EL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN LA CONSTRUCCIÓN NUEVA ES DE INSTALACIONES EN GENERAL Y ACABADOS INTERIORES RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN: A.- EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL.; C NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI TODA VEZ QUE EN SU CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EN SU CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL NO APLICA..

3/11

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida por 5 (cinco) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 313 m² (trescientos trece metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,395.52 m² (mil trescientos noventa y cinco punto cincuenta y dos metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 1,082.52 m² (mil ochenta y dos punto cincuenta y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 58.87 m² (cincuenta y ocho punto ochenta y siete metros cuadrados), superficie de desplante de 254.13 m² (doscientos cincuenta y cuatro punto trece metros cuadrados) y una altura de 15.50 m (quince punto cincuenta metros lineales), mismas que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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.

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

En dicho sentido esta autoridad determina que la documental que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso la actividad y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, de la cual se desprende que tenía una vigencia de una año contado a partir del día siguiente de su expedición, por lo que ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, no obstante, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida de acuerdo al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, PUBLICADO EN EN GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, EL SEIS DE MAYO DE DOS MIL CINCO, (vigente al momento en que se llevó a cabo al visita de verificación materia del presente asunto), por lo que toda vez que esta autoridad se rige bajo el

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación. -----

Del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende que al inmueble visitado le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 (Cuatro) niveles máximos de construcción, 20 % de superficie de área libre y una superficie máxima de construcción de 985.04 m² (novecientos ochenta y cinco punto cero cuatro metros cuadrados)), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por 5 (cinco), niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 1,082.52 m² (mil ochenta y dos punto cincuenta y dos metros cuadrados), por lo que, se hace evidente que tanto el nivel y la superficie máxima de construcción excedidos en el inmueble de referencia, es decir 1 (un) nivel y 95.48 m² (noventa y cinco punto cuarenta y ocho metros cuadrados) de superficie de construcción, están prohibidos para el inmueble, de conformidad con la zonificación aplicable, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una sanción, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

4/11

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 313 m² (trescientos trece metros cuadrados), en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, esto es de la superficie total del predio de 313 m² (trescientos trece metros cuadrados) el 20% (veinte por ciento), resultando de la operación aritmética es de **62.60 m² (sesenta y dos punto sesenta metros cuadrados)**, que es la superficie de área libre que el inmueble debe tener y que el visitado debe respetar, siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 58.87 m² (cincuenta y ocho punto ochenta y siete metros cuadrados), es decir, una superficie menor a la requerida, con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado no respeta el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una sanción, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

SANCIONES

PRIMERA.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (setecientos cincuenta) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

SEGUNDA.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (setecientos cincuenta) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo de la 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 el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

5/11

TERCERA.- Por no respetar la superficie de área libre mínima requerida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (setecientos cincuenta) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo de la 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 el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

CUARTA.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Calle Pedro Romero de Terreros, número 1358 (mil trescientos cincuenta y ocho), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, en esta Ciudad, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

QUINTA.- Se ordena LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES DE 985 M² (NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 3) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 62.60 M² (SESENTA Y DOS PUNTO SESENTA

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

METROS CUADRADOS) DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADOA TENER, la cual deberá llevar a cabo por sus propios medios, en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de su notificación, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **APERCIBIDA** que de no realizarlos esta autoridad la hará a su costa, y le será cobrado mediante el procedimiento económico coactivo en términos de lo señalado en el Código Fiscal de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; lo anterior con fundamento en el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTA.- Se ordena la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México. -----

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

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

“Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: -----

III. Clausura parcial o total de obra”-----

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

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes...”-----

Reglamento Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

III. Clausura parcial o total de la obra.-----

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

VIII. Multas.-----

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público. -----

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.-----

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

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así

6/11



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 diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.---

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.-----

Ley Registral de la Ciudad de México. -----

Artículo 90.- Cuando el titular del Registro detete alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley. -----

Igualmente se podrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene. -----

SE APERCIBE al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a interposita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

7/11

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede hacer la individualización de las sanciones de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionado el resultado de las infracciones derivadas del texto del Acta de Visita de Verificación, de la siguiente forma:-----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que las infracciones en que incurrió el visitado, mismas que se encuentran debidamente determinadas en el Considerando Tercero de la presente resolución, deben ser consideradas como graves, toda vez que las actividades ejercidas en contravención de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su Reglamento, y en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, pueden causar daños y perjuicios de imposible reparación en la integridad física y patrimonial de las personas, que habitan y/o transitan en las inmediaciones del inmueble objeto de la visita de verificación. Aunado al hecho, de que la inobservancia de los ordenamientos en materia de Desarrollo Urbano, en que incurre el predio materia del presente procedimiento de verificación, atenta en contra de la seguridad urbana, así como, de la infraestructura vial y de servicios, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad en la cual se ubica, ya que, dentro de otras cosas, todas las personas tienen derecho a vivir y habitar en un medio ambiente sano para su bienestar, así como, a acceder a un uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, siendo una obligación de las autoridades garantizar el respeto a dichas prerrogativas.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida por 5 (cinco) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 313 m² (trescientos trece metros cuadrados), en una superficie de construcción de 1,395.52 m² (mil trescientos noventa y cinco punto

1.

cincuenta y dos metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 1.082.52 m² (mil ochenta y dos punto cincuenta y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 58.87 m² (cincuenta y ocho punto ochenta y siete metros cuadrados), superficie de desplante de 254.13 m² (doscientos cincuenta y cuatro punto trece metros cuadrados) y una altura de 15.50 m (quince punto cincuenta metros lineales), para lo cual es necesario una inversión económica, tanto en la compra de materiales de construcción así como para el pago de salarios, aunado a que se ubica en una colonia con mayor plusvalía en la Ciudad de México. Circunstancias que ponen de manifiesto que el [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, NO es un infractor económicamente débil, toda vez cuenta con una solvencia financiera que resulta ser muy superior a los estándares promedio del ingreso per cápita publicado en el portal de internet del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Por lo que esta autoridad tiene la plena convicción para determinar que las multas impuestas no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante. -----

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.-----

-----EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN-----

8/11

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

- A. Se hace del conocimiento al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura y la custodia del folio real, éstos prevalecerán hasta en tanto respete el número de niveles, superficie máxima de construcción y la superficie de área libre, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, en relación con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, o bien, exhiba Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que prevé el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y que ampare el número de niveles, superficie máxima de construcción y la superficie de área libre con que cuenta el inmueble visitado.---
- B. Independientemente de lo anterior, en caso de que el visitado decida realizar los trabajos de demolición por sus propios medios, de verá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALADO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES DE 985 M² (NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 3) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 62.60 M² (SESENTA Y DOS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS) DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADOA TENER, la cual deberá llevar a cabo por sus propios medios, en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de su notificación, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **APERCIBIDA** que de no realizarlos esta autoridad la hará a su costa, y le será cobrado mediante el procedimiento económico coactivo en términos de lo señalado en el Código Fiscal de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 19 Bis fracción I y penúltimo y último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad



97

de México, sin perjuicio de que esta autoridad se encuentre en aptitud de acordar lo conducente en términos de lo dispuesto por el artículo 13, 14, 14 Bis fracción IV y 19 Bis 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.-----

- C. Deberá exhibir ante la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al que sea notificada la presente resolución administrativa, el original del recibo de pago de la multa impuesta en esta resolución, en caso contrario, se solicitara a la Secretaría de Administración y Finanzas inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

9/11

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

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TECERA.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (setecientos cincuenta) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTA.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (setecientos cincuenta) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**.-----

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

SIETE PESOS 50/100 M.N), lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

QUINTA.- Por no respetar la superficie de área libre mínima requerida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2008-151RASH18D, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (setecientos cincuenta) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N)**, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

SEXTA.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Calle Pedro Romero de Terreros, número 1358 (mil trescientos cincuenta y ocho), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, en esta Ciudad. -----

SÉPTIMA.- Se ordena LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES DE 985 M² (NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 3) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 62.60 M² (SESENTA Y DOS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS) DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, la cual deberá llevar a cabo por sus propios medios, en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente de su notificación, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, **APERCIBIDA** que de no realizarlos esta autoridad la hará a su costa, y le será cobrado mediante el procedimiento económico coactivo en términos de lo señalado en el Código Fiscal de la Ciudad de México, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

10/11

OCTAVA.- Se ordena la custodia del folio real del inmueble número [REDACTED] objeto del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México. -----

NOVENA.- SE APERCIBE al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a 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 acreedora a una multa, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento. -----

DÉCIMA.- Hágase del conocimiento al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al que sea notificada la presente resolución administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa



del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

DÉCIMA PRIMERA.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

DÉCIMO SEGUNDA.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

DÉCIMA TERCERA.- Gírese oficio al C. Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Calle Pedro Romero de Terreros, número 1358 (mil trescientos cincuenta y ocho), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, en esta Ciudad, en términos de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciados en la presente resolución.-----

11/11

DÉCIMA CUARTA.- Notifíquese personalmente la presente resolución al [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, v/o a [REDACTED]

DÉCIMA QUINTA.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

MAZR/DVDC/LFSC

