



5/0

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

En la Ciudad de México, a catorce de noviembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Canela, número quinientos noventa y dos (592), Colonia Granjas México, Código Postal 08400, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1. En fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/194/2019, misma que fue ejecutada el seis del mismo mes y año, por la funcionaria pública Gabriela Pozos Anaya, personal especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El seis de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la funcionaria pública Gabriela Pozos Anaya, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en similar fecha.-----

3.- El día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el Ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró 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 veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de dicha audiencia de ley, misma que se desarrolló a las once horas del día treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia del Ciudadano [REDACTED] se tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas exhibidas y por formulados alegatos de manera verbal y escrita.-----

1/19

4.- En fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de esta autoridad administrativa el oficio INVEA/DVMAC/4485/2019, mediante el cual se hizo del conocimiento de esta Dirección que en el juicio 1289/2019, radicado en el Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, se ordenó de manera conjunta y/o separada se lleve a cabo el levantamiento del estado de suspensión total temporal de actividades y el retiro de los sellos de suspensión total temporal de actividades que imperan en el establecimiento que nos ocupa, mismo que se ejecutó mediante acta de retiro de sellos de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve.-----

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

✓



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** La 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 del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

2/19

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco, 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 6, 7, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:

*[...] se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida de tres cuerpos constructivos todos ellos de planta baja, seis niveles... las torres A y B cuentan con cuatro departamentos por nivel*



## EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

teniendo un total de veinticuatro departamentos por torre, la Torre C cuenta con tres departamentos por nivel siendo un total de dieciocho departamentos en torre C; teniendo un total de sesenta y seis departamentos, en planta baja se observa material propio de la construcción como son bultos apilados de cemento, yeso, madera, andamios y un montículo de grava, así como cajas apiladas de lozeta. En cuanto al objeto y alcance: 1. Obra nueva en etapa de acabados con sesenta y seis departamentos sin habitar al momento. 2) El número de niveles de la edificación a partir del nivel de banqueta es de siete niveles, ya que la planta baja tiene una altura a partir del nivel de banqueta al nivel del piso terminado inmediato superior de 2.9 m (dos punto nueve metros) 3.- El número de niveles de la edificación a partir del nivel bajo de banqueta (sotanos), el inmueble cuenta con un sotano para uso exclusivo de estacionamiento. 4. El número de viviendas, al momento se observan sesenta y seis departamentos destinados a uso habitacional sin ocupar al momento; 5. Las mediciones siguientes a) Superficie total del predio es de mil setenta y nueve punto siete metros cuadrados (1,079.7 m<sup>2</sup>); b) Superficie de construcción total es de (7,638.0 m<sup>2</sup>) siete mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrado, c) La superficie de área libre es de (166.6 m<sup>2</sup>) ciento sesenta y seis punto seis metros cuadrados; d) La superficie de desplante es de (1,079.7 m<sup>2</sup>) mil setenta y nueve punto siete metros cuadrados; e) La altura del inmueble a partir del nivel de banqueta es de 20.4 (veinte punto cuatro metros); tomados desde nivel de banqueta hasta piso terminado del séptimo nivel (considerando planta baja y seis niveles); la altura de las bodegas ubicadas en el último nivel es de 2.5 m (dos punto cinco metros). f) la superficie construida a partir de nivel de banqueta es de 6,581.1 m<sup>2</sup> (seis mil quinientos ochenta y uno punto un metro cuadrado); g) La superficie construida bajo nivel de banqueta es de 1,079.7 m<sup>2</sup> (mil setenta y nueve punto siete metros cuadrados); h) No se cuenta con nivel medio de banqueta, ya que la banquetta es horizontal con respecto al frente del inmueble, de igual forma se observa planta baja con piso terminado en desnivel teniendo una altura a partir del nivel de banquetta al nivel de piso terminado inmediato superior de 2.9 m (dos punto nueve metros) teniendo un ancho de losa con piso terminado de 0.4 (cero punto cuatro metros); i) Superficie destinada para el aprovechamiento observado en el interior del inmueble de 7,638.0 m<sup>2</sup> (siete mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados); j) Superficie destinada para el aprovechamiento observado en el exterior del inmueble, no cuenta [...]” (Sic.)

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, la cual cuenta con tres (3) cuerpos constructivos, conformados por planta baja y seis (6) niveles, es decir, siete (7) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta y sesenta y seis (66) departamentos, en una superficie del predio de 1,079.7 m<sup>2</sup> mil setenta y nueve punto siete metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 6,581.1 m<sup>2</sup> (seis mil quinientos ochenta y uno punto un metro cuadrado), una superficie de desplante de 1,079.7 m<sup>2</sup> (mil setenta y nueve punto siete metros cuadrados), una superficie de área libre de 166.6 m<sup>2</sup> (ciento sesenta y seis punto seis metros cuadrados) y una altura de 20.4 m (veinte punto cuatro metros), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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.

3/19

Asimismo asentó, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

“[...] Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha 09 de noviembre de 2017 con folio N° 70761-151ORR117 para el domicilio de mérito en donde señala zonificación H/6/30/Z, con vigencia de un año contando a partir del día siguiente de su expedición. Exhibe copia simple de constancia de alineamiento y/o número oficial expedida por el Gobierno del Distrito Federal, Delegación Iztacalco, folio 219, en donde se asigna el número quinientos noventa y dos de fecha 27 de abril del 2017, con vigencia de dos años. [...]” (Sic.)

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

- 1.- Copia cotejada con copia certificada del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 06/1947, de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, con la cual únicamente se acredita el cumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, motivo por el cual no se entrará a su estudio para efectos de emitir la presente resolución administrativa.-----
- 2.- Copia cotejada con copia certificada de la Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 219/17, de fecha diecinueve y veintisiete de abril de dos mil diecisiete, respectivamente, sin embargo, las mismas no acreditan el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no se entrará a su estudio al momento de emitir la presente resolución administrativa.-----
- 3.- Copia cotejada con copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RIZ1B-0027-17, de fecha de expedición siete de diciembre de dos mil diecisiete, con vigencia al siete de diciembre de dos mil veinte, de la que esta autoridad se pronunciará en el numeral siguiente.-----
- 4.- Copia cotejada con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, siendo este, el medio de prueba que se considera porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diez de noviembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RIZ1B-0027-17, de fecha de expedición siete de diciembre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina entrar a su estudio para los efectos de la presente resolución, tal y como se señalará en párrafos posteriores. -----

4/19

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto del cual se advierten diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, por lo que atendiendo a un principio de prontitud y expedites en la administración de justicia se procede a la valoración de los agravios manifestados en dicho escrito, siendo preciso señalar que esta autoridad no se expresará renglón por renglón y punto por punto respecto de los cuestionamientos planteados en el mismo, sino únicamente de aquellos que revelan una defensa "concreta", en virtud de que no debe llegarse al extremo de permitir al promovente plantear una serie



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

de argumentos, tendientes a contar con un abanico de posibilidades para ver cuál de ellos prospera, sirviendo a lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial.-----

[J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XV, Marzo de 2002; Pág. 1187

**GARANTÍA DE DEFENSA Y PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD Y CONGRUENCIA. ALCANCES.**

*La garantía de defensa y el principio de exhaustividad y congruencia de los fallos que consagra el artículo 17 constitucional, no deben llegar al extremo de permitir al impetrante plantear una serie de argumentos tendientes a contar con un abanico de posibilidades para ver cuál de ellos le prospera, a pesar de que muchos entrañen puntos definidos plenamente, mientras que, por otro lado, el propio numeral 17 exige de los tribunales una administración de justicia pronta y expedita, propósito que se ve afectado con reclamos como el comentado, pues en aras de atender todas las proposiciones, deben dictarse resoluciones en simetría longitudinal a la de las promociones de las partes, en demérito del estudio y reflexión de otros asuntos donde los planteamientos verdaderamente exigen la máxima atención y acuciosidad judicial para su correcta decisión. Así pues, debe establecerse que el alcance de la garantía de defensa en relación con el principio de exhaustividad y congruencia, no llega al extremo de obligar a los órganos jurisdiccionales a referirse expresamente en sus fallos, renglón a renglón, punto a punto, a todos los cuestionamientos, aunque para decidir deba obviamente estudiarse en su integridad el problema, sino a atender todos aquellos que revelen una defensa concreta con ánimo de demostrar la razón que asiste, pero no, se reitera, a los diversos argumentos que más que demostrar defensa alguna, revela la reiteración de ideas ya expresadas.*

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO**

*AMPARO DIRECTO 37/2000. Hilados de Lana, S.A. de C.V. 1o. de diciembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Antonio Pescador Cano. Secretario: Jorge Arturo Gamboa de la Peña.*

*Amparo directo 173/2001. Celestino Pedro Sánchez León. 18 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.*

*Amparo directo 375/2001. Industrias Embers, S.A. de C.V. 6 de diciembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.*

*Amparo directo 384/2001. Cándido Aguilar Rodríguez. 31 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.*

*Amparo en revisión 455/2001. Margarita Ortíz Barrita. 8 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Raúl Oropeza García. Secretario: Emiliano Hernández Salazar.-----*

5/19

En ese sentido, por lo que hace a las manifestaciones vertidas por el promovente en contra de la orden y visita de verificación materia del presente procedimiento, estas deben ser impugnadas por medio del recurso de inconformidad, ante el superior jerárquico de quien las emitió y por la vía y forma correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Título Cuarto, Capítulo Único denominado Recurso de Inconformidad, de la Ley de Procedimiento administrativo de la Ciudad de México, consecuentemente el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto, el medio de defensa para impugnar la Orden y/o Acta de Visita de Verificación que nos ocupa.-----

Asimismo, respecto a sus manifestaciones relacionadas a que este Instituto fue omiso en cumplir con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el numeral 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dígamele al promovente que no le asiste la razón ni el derecho, ya que la visita de verificación no es propiamente una notificación, sino una diligencia que tiene por objeto revisar o comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que se señalan en la Orden de Visita de Verificación a cargo del visitado y que se sujeta a las formalidades y procedimientos establecidos por la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en los artículos 3 fracción XIX, 17 y 18 del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de los que se desprende lo siguiente: -----

"Artículo 3.- Para los efectos de este Reglamento se entiendo por:-----

XIX. Visitado, la persona física o moral autorizada por un acto administrativo, para ejercer la actividad regulada en un establecimiento, o quien resulte ser propietario, poseedor, ocupante, dependiente, encargado o responsable de la actividad regulada o del establecimiento objeto de verificación." (sic).-----

"Artículo 17.- La visita de verificación se entenderá con el visitado en términos señalados en el presente ordenamiento o persona que se encuentre en el establecimiento respectivamente." (sic).-----

"Artículo 18.- Si el Servidor Público Responsable al constituirse en el domicilio o ubicación del establecimiento en que deba realizar la visita de verificación lo encuentra cerrado o no hay persona con quien entender la visita, fijará en lugar visible del establecimiento, citatorio por instructivo que deberá contener los siguientes requisitos: -----

I. Domicilio o en su caso, ubicación por fotografía del establecimiento en el que se desahogará la visita de verificación; -----

II. Datos de la Orden de Visita de Verificación; -----

III. Objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; -----

IV. La mención de "El objeto de este citatorio es que reciba la Orden de Visita de Verificación señalada" -----

V. Fecha y hora en que el Servidor Público Responsable se presentó en el establecimiento; -----

VI. Fecha y hora del día hábil siguiente en que habrá de entregarse la Orden de Visita de Verificación y practicarse la visita de verificación; -----

VII. Apercebimiento, al visitado, de que si no acata el citatorio, se levantará el acta con el resultado de la inspección ocular que realice el Servidor Público Responsable en presencia de dos testigos; -----

VIII. Apercebimiento al visitado, que en caso de que por cualquier medio, impida o trate de impedir la visita de verificación, podrá hacerse uso de la fuerza pública para llevarla a cabo; -----

IX. Nombre, firma y número de credencial del Servidor Público Responsable que elabore el citatorio, y -----

X. Nombre y firma de dos testigos. -----

Si el día y hora fijados en el citatorio para realizar la visita, el establecimiento estuviera cerrado o no hubiere persona con quien entenderla, el Servidor Público Responsable levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos, dejando fijado en lugar visible del establecimiento, copia de la Orden de Visita de Verificación, de la Carta de Derechos y -----

Obligaciones del visitado y del acta levantada, debiendo proceder el Servidor Público Responsable conforme a este reglamento en lo conducente." (sic).-----

De la lectura de la cita anterior se advierte que la visita de verificación se entenderá con el visitado, es decir, la persona física o moral autorizada por un acto administrativo, para ejercer la actividad regulada en un establecimiento, o quien resulte ser propietario, poseedor, ocupante, dependiente, encargado o responsable de la actividad regulada o del establecimiento objeto de verificación, **o bien la persona que se encuentre en el establecimiento respectivamente**, sin embargo para el caso de que el servidor público responsable al constituirse en el domicilio o ubicación del establecimiento en que deba



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

realizar la visita de verificación lo encuentra cerrado o no hay persona con quien entender la misma, fijará en lugar visible del establecimiento citatorio por instructivo, es decir, que la visita de verificación se entenderá con la persona física o moral autorizada por un acto administrativo, para ejercer la actividad regulada en un establecimiento, o quien resulte ser propietario, poseedor, ocupante, dependiente, encargado o responsable de la actividad regulada o bien la persona que se encuentre en el establecimiento objeto de verificación, y sólo en los casos en que el domicilio o ubicación del establecimiento en que se deba realizar la visita de verificación se encuentra cerrado o no hubiere persona con quien entender la visita de verificación, se fijara en lugar visible del establecimiento citatorio por instructivo, y si el día y hora fijados en el citatorio para realizar la visita, el establecimiento estuviera cerrado y no hubiere persona con quien entenderla, el Servidor Público Responsable levantará Acta Circunstanciada, en presencia de dos testigos, dejando fijado en lugar visible del establecimiento copia de la Orden de Visita de Verificación, de la Carta de Derechos y Obligaciones del visitado y del acta levantada, circunstancia que no acontece en el caso en concreto, toda vez que al momento en que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto se constituyó en el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación NO encontró el domicilio cerrado y si hubo persona con quien entender la visita de verificación, en este caso, la Ciudadana [REDACTED] quien manifestó bajo protesta de decir verdad ser ENCARGADA del inmueble visitado, por lo que en la especie se cumple con lo dispuesto en el artículo 17 en relación con lo dispuesto en el artículo 3 fracción XIX, ambos del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo tanto no era necesario dejar citatorio previo a la ejecución de la orden de visita de verificación a efecto de que la misma se atendiera de manera personal por la propietaria.

7/19

Aunado a lo anterior, debe decirse al promovente que la notificación de la Orden de Visita de Verificación no es una formalidad exigida por la Ley, por lo que de una interpretación teleológica se hace evidente que el legislador no incurrió en olvido u omisión en cuanto a la inclusión de tal requisito, por el contrario, la no inclusión de tal exigencia se dejó de establecer deliberadamente, porque se tenía la intención de que no se previniera o alertara al sujeto a visitar de que habría de practicarse la visita, con el propósito de evitar que las posibles deficiencias o irregularidades fueran ocultadas y en esa medida, la inspección resultara ociosa, al no poder lograr su finalidad de detectar la verdadera situación del lugar visitado, sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente Tesis de nuestro máximo Tribunal.

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXIV, Julio de 2011; Pág. 2282  
**VISITAS DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. SU PRÁCTICA NO REQUIERE ESTAR PRECEDIDA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL NI DE CITATORIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** De conformidad con los artículos 98 a 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, en relación con los numerales 2o., 28, 29 y 33 del Reglamento de Verificación Administrativa de la misma entidad, las verificaciones orientadas a comprobar el cumplimiento de las normas en materia administrativa se desarrollan a través de un procedimiento que inicia con la emisión de una orden escrita firmada de manera autógrafa por la autoridad competente, en la que se debe precisar el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener y las disposiciones legales que la fundamenten; procedimiento que continúa con la práctica de una visita de la cual debe levantarse un acta circunstanciada en la que se hagan constar, entre otras cuestiones, los datos relativos a la actuación, la descripción de los hechos, objetos, lugares y circunstancias que se observen, en relación con el objeto de aquélla. En esos términos, es patente que la jurisdicción de las mencionadas verificaciones administrativas no está sujeta a cumplir formalidades adicionales a las establecidas en los preceptos referidos, como son las reglas atinentes a las notificaciones de carácter personal contenidas en los artículos 80 y 81 de la citada legislación, en función de las cuales deba notificarse personalmente al interesado o a su representante la orden de visita y

U



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

*que, ante su ausencia, deba citárseles para que atiendan la visita de verificación. Es así, ya que si el creador de la norma hubiera pretendido que se siguiera esa formalidad habría exigido tal notificación personal previa en forma explícita, por lo que, al no hacerlo en esos términos y, en cambio, ordenarla personal sólo respecto de resoluciones específicas (como es la resolución final del procedimiento), es evidente que dicho legislador no incurrió en olvido u omisión en cuanto a la inclusión del requisito precisado para la validez de las visitas de verificación administrativa; por el contrario, la no inclusión de tal exigencia se debe interpretar en el sentido de que se dejó de establecer deliberadamente, porque se tenía la intención de que no se previniera o alertara al sujeto a visitar de que habría de practicarse la visita, con el propósito de evitar que las posibles deficiencias o irregularidades fueran ocultadas y, en esa medida, la inspección resultara ociosa, al no poder lograr su finalidad de detectar la verdadera situación del lugar visitado.*

**DECIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO**

*Revisión contenciosa administrativa 5/2011. Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal. 26 de enero de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Roberto Fraga Jiménez.*-----

Ahora bien, por lo que respecta a la manifestación del promovente en la que señala que las superficies del inmueble asentadas por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, son incorrectas, por lo que su argumento resulta notoriamente INOPERANTE e INFUNDADO, toda vez que en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento el personal especializado en funciones de verificación asentó que "...Para el desarrollo de la presente visita de verificación se emplean como instrumentos de medición y filmación: **TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSCH GLM 150...**"(sic), siendo que dicho instrumento (telemetro) por su naturaleza es utilizado para determinar la distancia, superficie, el volumen o incluso la altura de manera directa y sin contacto por medio de láser, en ese sentido, toda vez que dentro de la propia acta de visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación señaló el instrumento que le sirvió de apoyo para la obtención de las superficies indicadas, y que el mismo funciona por medio de láser, en atención a ello y a que el personal especializado en funciones de verificación cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se tiene por cierto lo actuado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada. -----

8/19

*Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392*

**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*



## EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

*relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.*

*Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalva Argumosa López.-----*

En virtud de que se han analizado las observaciones formuladas en el escrito de observaciones y toda vez que lo argumentado fue insuficiente para desvirtuar lo asentado en el acta de visita de verificación, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 70761-151ORR117, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, del cual se advierte que las zonificaciones aplicables al inmueble de mérito, son: H/3/20 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), así como H/6/30 (Habitacional, seis niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 4,561.20 m<sup>2</sup> (cuatro mil quinientos sesenta y un punto veinte metros cuadrados), una superficie de área libre de 325.80 m<sup>2</sup> (trescientos veinticinco punto ochenta metros cuadrados), una superficie de desplante de 760.20 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta punto veinte metros cuadrados), ésta última le es aplicable toda vez que el inmueble de interés se encuentra dentro del segundo Polígono de Áreas con Potencial de Desarrollo (APD), razón por la cual, esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, toda vez que la misma le concede mayores beneficios al visitado; por lo que, de lo asentado en el acta de visita de verificación, se hace evidente que el número de niveles de construcción, superficie de construcción y superficie de desplante observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, fueron excedidos en el inmueble de referencia, esto es, un (1) nivel, en cuanto a la superficie de construcción sobre nivel de banqueteta 2,019.9 m<sup>2</sup> (dos mil diecinueve punto nueve metros cuadrados) y superficie de desplante 319.5 m<sup>2</sup> (trescientos diecinueve punto cinco metros cuadrados), por consecuencia no cumple con la zonificación que le es aplicable, en términos del Certificado de referencia, contraviniendo 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 moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una sanción, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.---

Ahora bien, del Certificado de referencia, se desprende que el área libre que debe respetar es de 325.80 m<sup>2</sup> (trescientos veinticinco punto ochenta metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...c) La superficie de área libre es de (166.6 m<sup>2</sup>) ciento sesenta y seis punto seis metros cuadrados..." (sic), lo que pone de manifiesto que la misma es menor a la requerida, de conformidad con el Certificado antes citado, contraviniendo las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en relación con 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 moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones correspondientes, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

conformidad con el artículo 175 fracciones I, II, 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:-----

-----INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN-----

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación al interés público,** esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, en relación a que a sabiendas de la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, exhibido por la propia promovente, contravino la misma, 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, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta entidad federativa.-----

**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 etapa de acabados, constituida por tres (3) cuerpos constructivos, conformados por planta baja y seis (6) niveles, es decir, siete (7) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta y una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 6,581.1 m<sup>2</sup> (seis mil quinientos ochenta y uno punto un metros cuadrados), que cuenta con 64 departamentos, para lo cual es necesario una inversión económica alta, tanto para la compra de materiales de construcción, así como para el pago de salarios de los trabajadores, circunstancias que ponen de manifiesto que la persona moral denominada

10/19

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, NO es un infractor económicamente débil, toda vez cuenta con solvencia financiera. Por lo que esta autoridad tiene la plena convicción para determinar que las multas impuestas no resultan desproporcionales a la capacidad de pago de la persona causante.-----

**III.- La reincidencia;** No se tienen 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. -----

-----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, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.),



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

resulta la cantidad de **\$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en 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, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en 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. -----

11/19

**TERCERA.-** Por no respetar la superficie de desplante permitida y la superficie de área libre requerida para el inmueble visitado, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en 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. -----

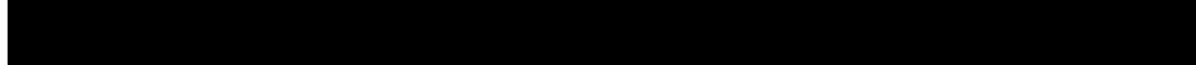
**CUARTA.-** Independientemente de las sanciones económicas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED] en esta



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

Ciudad de México, lo anterior con fundamento en 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 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 ESTÁ POR ENCIMA DEL SEXTO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA UBICADO EN



MÉXICO, ASIMISMO, 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 4,561.20 M2 (CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS), ASÍ COMO 3) DE LA SUPERFICIE DE DESPLANTE QUE SE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE PERMITIDA, ESTO ES, DE 760.20 M2 (SETECIENTOS SESENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) Y 4) DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE QUE DEBE DE RESPETAR HASTA AJUSTARSE A 325.80 M2 (TRECIENTOS VEINTICINCO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), DE ÁREA LIBRE QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER, la que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente, al que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, apercibidos que de no hacerla esta autoridad la hará a su costa y le será cobrada mediante el procedimiento económico coactivo en términos de lo señalado en 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, artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

12/19

**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. -----

Los ordenamientos legales citados con anterioridad, constituyen el fundamento jurídico para la imposición de las sanciones y se citan a continuación para mayor referencia:-----

**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 47.-** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

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

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

4

N



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

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

*"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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----*

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

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

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

*VIII. Multas.-----*

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

13/19

*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 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. -----*

*El cálculo y determinación del valor actualizado de la UMA se realizó conforme al método previsto en el artículo 4, fracciones I, II y III, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y con base en ello, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía publica y da a conocer que los valores de la Unidad de Medida y Actualización son: el diario de \$ 84.49 pesos mexicanos, el mensual de \$ 2,568.50 pesos mexicanos y el anual de \$ 30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019, de conformidad con el artículo 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

Ley Registral para la Ciudad de México.

Artículo 90.- Cuando el titular del Registro detecte 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 pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene.

SE APERCIBE a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia 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 harán acreedores a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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, 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.

Asimismo, se requiere a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que en el término de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente resolución de conformidad con el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal de acuerdo a su numeral 7, presente ante esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el Programa de Calendarización para llevar a cabo los trabajos antes citados, señalando la forma y fecha en que se llevaran a cabo los mismos, APERCIBIDA que en caso de no dar cumplimiento a la presente determinación, se hará acreedora a una multa en términos de los artículos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 19 Bis fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y si fuese el caso se procederá en su contra, dándose vista al Ministerio Público por la posible comisión del delito de desobediencia y resistencia de particulares y/o el delito que resulte, en caso de que sean insuficientes las medidas de apremio decretadas, lo anterior en términos de los artículos 39 y 40 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 de México, sin perjuicio de que ésta autoridad se encuentre en aptitud de acordar lo conducente en términos de lo dispuesto por los artículos 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.

14/19

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

A) Se hace del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura y la custodia del folio real, éstos prevalecerán hasta en tanto acredite de manera fehaciente que respeta el número de niveles, la superficie de desplante, la superficie de área libre y la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, en términos del artículo 43 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

B) En caso de que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, decida realizar los trabajos de demolición por sus propios medios, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEXTO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA UBICADO EN [REDACTED]

[REDACTED] ASIMISMO, 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 4,561.20 M2 (CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS), ASÍ COMO 3) DE LA SUPERFICIE DE DESPLANTE QUE SE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE PERMITIDA, ESTO ES, DE 760.20 M2 (SETECIENTOS SESENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) Y 4) DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE QUE DEBE DE RESPETAR HASTA AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 325.80 M2 (TRESCIENTOS VEINTICINCO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), DE ÁREA LIBRE QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER, demolición que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente, al que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, apercibido que de no hacerlo esta autoridad lo 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, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, APERCIBIDA que en caso de no dar cumplimiento a la presente determinación, se hará acreedora a una multa, asimismo se dará vista al Ministerio Público por la posible comisión del delito de desobediencia y resistencia de particulares y/o el delito que resulte en caso de que sean insuficientes las medidas de apremio decretadas, lo anterior en términos de los artículos 39 y 40 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 de México, sin perjuicio de que esta autoridad se encuentre en aptitud de acordar lo conducente en términos de lo dispuesto por los artículos 13, 14, 14 Bis fracción IV y 19 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la

15/19



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

- C) Asimismo deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando Tercero de esta resolución, en caso contrario, se solicitará 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.-----

**RESUELVE**-----

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para resolver el procedimiento 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. -----

16/19

**TERCERO.-** 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, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.51 (**CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.**), en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**CUARTO.-** 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, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.51 (**CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.**), en términos de lo previsto en el Considerando



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**QUINTO.-** Por no respetar la superficie de desplante permitida y la superficie de área libre requerida para el inmueble visitado, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 70761-151ORR17, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.51 (**CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.**), en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEXTO.-** Independientemente de las sanciones económicas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**SÉPTIMO.-** Se **APERCIBE** a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, y/o interpósita que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedores a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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 y artículos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal de aplicación supletoria conforme a su artículo 7. -----

17/19

**OCTAVO.-** Se ordena la **DEMOLICIÓN**: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL SEXTO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA UBICADO EN [REDACTED]

[REDACTED] ASIMISMO, 2) DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 4,561.20 M2 (CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS), ASÍ COMO 3) DE LA SUPERFICIE DE DESPLANTE QUE SE EXCEDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE PERMITIDA, ESTO ES, DE 760.20 M2 (SETECIENTOS SESENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) Y 4) DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE QUE DEBE DE RESPETAR HASTA AJUSTARSE A 325.80 M2 (TRESCIENTOS VEINTICINCO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), DE ÁREA LIBRE QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER, lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, apercibido que de no hacerlo esta autoridad lo 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, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019**

Administrativa del Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**NOVENO.-** Se ordena la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**DÉCIMO.-** Hágase del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Demarcación Territorial Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente resolución, 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 sus multas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 en 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.-----

18/19

**DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**DÉCIMO TERCERO.-** Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones al personal a su cargo que 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 [REDACTED] en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para el Distrito Federal, 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.-----

**DÉCIMO CUARTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el Ciudadano [REDACTED] y/o a los Ciudadanos [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2019

[REDACTED]  
en domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en  
[REDACTED]

DÉCIMO QUINTO.- 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/OVCIASAG