



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

En la Ciudad de México, a veintidós de octubre de dos mil veintiuno,-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El doce de febrero de dos mil veinte se emitió orden de visita de verificación, la cual, fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yáñez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados,-----

2.- El veintisiete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficina de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, 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; no obstante, mediante proveído de tres de marzo de dos mil veinte, se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhiba el o los documentos que acrediten el interés de sus mandantes en el presente procedimiento,-----

3.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable.-----

4.- El catorce de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficina de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual llevó a cabo el desahogo de la prevención realizada por este Instituto, curso al que le recayó acuerdo de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, indicándole que debía presentar en original o copia certificada la documental con la que acreditará su personalidad, apercibido que en caso de no hacerlo no podría comparecer y se resolvería el procedimiento administrativo con las constancias contenidas en el expediente, así mismo



24

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas. -----

5.- Una vez seguida la secuela procesal, siendo las trece horas del ocho de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del promovente, de quien se acreditó su personalidad, en términos del poder general de pleitos y cobranzas otorgado a su favor, por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados los alegatos correspondientes. -----

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14, apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3, apartado B, fracción III, numeral 1, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, Sección Primera, fracciones I, IV, V y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49, y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 materia del presente procedimiento, por lo que se resuelve en apego a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento en cita. -----

Handwritten signature and initials in blue ink.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

TERCERO. - LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN UBICADO EN CALLE OMETUSCO NÚMERO 195, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA GUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06199 EN LA CIUDAD DE MÉXICO, CORROBORÁNDOLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y DARLO POR CIERTO EL VISITADO, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA DILIGENCIA, ASÍ MISMO SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS INTERIORES, QUE AL MOMENTO SE OBSERVA DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES DE FACHADA DE PORTÓN METÁLICO VEHICULAR Y PUERTA DE ACCESO PEATONAL COLOR GRIS, NO SE OBSERVA NÚMERO VISIBLE, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE COMPRUEBA LO SIGUIENTE: 1.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN NUEVA TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS INTERIORES. 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO. 3.-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE SEIS NIVELES 4.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS, PERO SE OBSERVAN 5 DEPARTAMENTOS NO HABITADOS AL MOMENTO 5 NO SE PUEDE DETERMINAR; 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 127.88 M2 (CIENTO VEINTISIETE PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 643.58 M2 (SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 24.30 M2 (VEINTICUATRO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS); D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 103.58 M2 (CIENTO TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE 18M (DIECIOCHO METROS); F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 643.58 M2 (SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); 7.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE BENJAMIN FRANKLIN Y BAJA CALIFORNIA SIENDO LA MAS CERCANA LA PRIMERA CALLE A UNA DISTANCIA DE TREINTA METROS. 8.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE CALLE OMETUSCO ES DE 5.52 M (SEIS PUNTO NOVENTA Y DOS METROS); 9.- AL MOMENTO SE OBSERVA EL TIPO DE INTERVENCIÓN DE TRABAJOS DE ACABADOS INTERIORES.

De la descripción anterior, de manera medular se advierte que se trata de una construcción nueva terminada en etapa de acabados interiores, el cual se encuentra constituido por planta baja y cinco niveles superiores, es decir, seis niveles sobre nivel de banqueta, además, se observan cinco departamentos no habitados.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas determinas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	Ciento veintisiete punto ochenta y ocho metros cuadrados (127.88 m ²)
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	Seiscientos cuarenta y tres punto cincuenta y ocho metros cuadrados (643.58m ²)
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	Veinticuatro punto treinta metros cuadrados (24.30 m ²)
SUPERFICIE DE DESPLANTE	Ciento tres punto cincuenta y ocho metros cuadrados (103.58 m ²)
ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE	Dieciocho metros lineales (18 m)
SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Seiscientos cuarenta y tres punto cincuenta y ocho metros cuadrados (643.58m ²)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

documentales siguientes: -----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 13613-151ROFE17, APLICA LA ZONIFICACION DE H/15M SUPERFICIE DE PREDIO 141.50 M2, SUPERFICIE DE DESPLANTE 113.20 M2, SUPERFICIE DE AREA LIBRE 28.30 M2, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 506 M2 MÁXIMO SEIS VIVIENDAS.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE 2 AÑOS, FOLIO 1217, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, MARCADO COMO ZONA PATRIMONIAL.
- III.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO SEDUVV/CGDAU/DPCU/2676/2017, DONDE SE LOCALIZA EN AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y LE APLICA LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 4 EN ÁREAS DE ACTUACIÓN. CONSIDERANDO PROCEDENTE EL PROYECTO DE OBRA

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos, salvo prueba en contrario, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita que nos ocupa, de una consulta llevada a los autos que obran dentro del expediente se advierte que las mismas fueron exhibidas durante la substanciación del procedimiento, por lo que serán estudiadas en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto por el promovente, curso que es interpretado en forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual en primer término se advierte que la parte interesada refiere que existe una interpretación indebida por parte del personal especializado en funciones de verificación contar el estacionamiento bajo nivel de banqueta como un nivel más, al señalar que en términos de lo establecido por la Norma General de Ordenación Número 7 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal. -----



95

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI476/2020

No obstante lo anterior, de la descripción asentada por el personal especializado en funciones de verificación, no se desprende que exista un semisótano, razón por lo cual, no resulta aplicable lo dispuesto en la norma de ordenación número 7 referida, pues está es de aplicación cuando exista estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueteta y medio nivel sobre el nivel de banqueteta. -----

Por otra parte, resulta menester señalar que de autos se advierte el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13813-151ROFE17, con fecha de expedición uno de marzo de dos mil diecisiete, ofrecido por la persona interesada, del cual respecto a la altura de la edificación y sus restricciones, señala que la altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta y cuando se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número se contará a partir del nivel medio por arriba del nivel de banqueteta, sin que pase inadvertido que como quedó previamente señalado, al momento de la visita de verificación, no se observó la existencia de un semisótano. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad no advierte argumentos de derecho diversos a los ya abordados en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento. -----

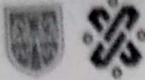
Aunado a lo anterior, de los alegatos formulados por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, manifestó lo siguiente:-----

"...como se advierte de todas y cada una de las constancias exhibidas, se acredita de manera fehaciente que se dio cumplimiento a todos y cada uno de los puntos fueran motivo del objeto y alcance de la orden de visita de verificación..." (Sic) -----

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

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13813-151ROFE17, con fecha de expedición uno de marzo de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), en esta Ciudad, le aplica la zonificación H/15m (Habitacional, quince metros de altura). -----
2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1217, de fecha de expedición catorce de junio de dos mil diecinueve, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble materia del presente procedimiento coincide con el señalado en dicho documento. -----

Handwritten marks and arrows in the bottom left corner.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

3. Original del Dictamen Técnico de área de conservación patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1634/2017, de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, del que se desprende que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano consideró procedente la demolición total del inmueble.-----
4. Original del Dictamen Técnico de área de conservación patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2676/2017, de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, del que se desprende que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano consideró procedente el proyecto de obra nueva presentado, por lo que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para cinco departamentos en cinco niveles con una altura de quince metros al piso terminado de la azotea.-----
5. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número folio 00000092, con fecha de recepción diecinueve de enero de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, del que se desprenden las características de la obra en atención a la zonificación H/15m, modalidad obra nueva, aprovechamiento habitacional.-----
6. Original de la Solicitud Sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, con número de folio 0477, con sello del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, el cual es valorado en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, del que se desprende la solicitud mediante la cual se informa que el inmueble colinda con inmueble de valor artístico.-----
7. Original del oficio/401.3S.1-2019/2237, de catorce de junio de dos mil diecinueve, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que el inmueble materia del presente procedimiento no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica.-----

En este sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, así como, con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13613-151ROFE17, con fecha de expedición uno de marzo de dos mil diecisiete, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación) -----

Artículo 21. -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----
(...)

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----
(...)

Ahora bien, a efecto de determinar si el certificado en estudio se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, se desprende que fue expedido el uno de marzo de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

dos mil diecisiete y que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dos de marzo de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido mediante el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número folio 00000092, del diecinueve de enero de dos mil dieciocho, en términos del artículo 158, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que el Registro de Manifestación referido, se presentó durante la vigencia del Certificado que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para los efectos de la presente resolución.-----

Consecuentemente, esta autoridad procede al estudio del Certificado de cuenta, del cual se desprende al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación H/15m (Habitacional quince metros de altura), así como que dicho predio debe sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente, el cual señala que el porcentaje de área libre mínimo que el predio visitado debe respetar es el veinte por ciento, así como un desplante máximo de ochenta por ciento y seis viviendas máximo de construcción. -----

Así las cosas, en términos de la zonificación aplicable para el inmueble visitado, se desprende que la altura máxima para desarrollar en el inmueble es de quince metros (15 m) de altura y considerando que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación advirtió una altura total en el inmueble a partir del nivel de banquetta de dieciocho metros (18 m) de altura. -----

Resultando necesario señalar que el semisótano en términos de lo dispuesto en el certificado, no podrá exceder de uno punto ochenta metros (1.80 m) de altura sobre nivel de banquetta pues de rebasar dicha altura, se cuantifica como nivel existente a partir de banquetta; así también para el caso de que existiera un semisótano, como lo asevera la persona visitada, la altura en el inmueble visitado debió de ser de dieciséis punto ochenta metros (16.80 m) como parámetro máximo sobre nivel de banquetta, hecho que no aconteció, al advertirse que el inmueble cuenta con una altura de dieciocho metros (18 m) de altura sobre nivel de banquetta. -----

Ahora bien, respecto a las superficies mínima de área libre, máxima de desplante y máxima de construcción, así como al número total de viviendas, esta autoridad no emitirá pronunciamiento respecto al cumplimiento o en su caso, incumplimiento de las mismas, toda vez que no se cuentan con elementos de convicción suficientes que permitan entrar a su estudio, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Por lo antes señalado, es claro que los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de [REDACTED]



97

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

apoderado legal, contravienen lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

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. -----

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia se citan a continuación: -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----

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

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

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

Preceptos legales de los cuales se colige la obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por la persona [REDACTED], en su carácter de apoderado legal, de respetar la altura máxima de construcción en observancia a la zonificación aplicable al inmueble visitado, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponerles las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad cuyo ejercicio de sus funciones es materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la individualización de la sanción, de conformidad con los artículos 175, fracciones I, II, III y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:-----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrieron los copropietarios señalados, misma que se encuentra debidamente señalada en el Considerando Tercero de la presente resolución, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no respetar la altura máxima de construcción en observancia a la zonificación aplicable al inmueble visitado infringen disposiciones de orden público 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 éste contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, 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; considerando que de autos corre agregado el instrumento notarial número sesenta mil ciento cincuenta y ocho (60,158), de fecha siete de julio de dos mil diecisiete, pasado ante la fé del notario público número doscientos quince de la Ciudad de México de la cual se desprende la compraventa realizada en favor de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] respecto del inmueble materia del presente procedimiento, por el cual pagaron la cantidad de trescientos sesenta y dos mil seiscientos (\$362,600.00 M.N.).

Además, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó que se trata de una edificación constituida por planta baja y cinco niveles superiores, es decir, seis niveles sobre nivel de banqueta, además, se observan cinco departamentos no habitados.

Por lo anterior y considerando las dimensiones, así como las características del inmueble ubicado en calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, aunado a que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por la persona [REDACTED], en su carácter de apoderado legal, cuentan con una situación financiera estable que les permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a la capacidad de pago de las personas causantes.

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, 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.

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no respetar la altura máxima de construcción permitida en observancia a la zonificación aplicable al inmueble visitado, es procedente imponer a copropietarios del [REDACTED]



98

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, una **MULTA** equivalente a mil cuatrocientas noventa y nueve (1499) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N.), resulta la cantidad de **CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA TRES PESOS CON DOCE CENTAVOS (\$130,233.12 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinte.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no respetar la altura máxima de construcción en observancia a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), 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 los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedores a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- Así mismo, por exceder la altura máxima permitida, se ordena la **DEMOLICIÓN DE: LOS METROS QUE ESTEN POR ENCIMA DE LOS QUINCE METROS DE ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE OMETUSCO, NÚMERO CIENTO CINCO (105), COLONIA HIPÓDROMO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIENTO CINCO (06100), CIUDAD DE MÉXICO.**

Demolición que deberán hacer en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48, del Reglamento de Verificación Administrativa; 11, primer párrafo, 43, 48, 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, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, 18 y 19, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

IV.- Aunado a lo anterior, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen translaciones de dominio, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

Artículo 14.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de



99

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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

- I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.
- II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;
- V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

- I. Apremio sobre el patrimonio;
- II. Ejecución subsidiaria;
- III. Multa; y
- IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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

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

Artículo 18. También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular, y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

Artículo 19. En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/476/2020

diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos. -----

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio: -----

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; -----

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...) -----

Artículo 105 Quater. En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias: -----

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: -----

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan. -----

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. -----

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y -----

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. -----

VI. Aquellas causas que presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral. -----

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

También procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determinen: -----

b) El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad; -----

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

Artículo 162. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen: -----

II. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad; -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

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 veinte 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 \$86.88 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2020.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, que deberán exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo del pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO, fracción I, de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-
- B) Se hace del conocimiento de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiban el original del recibo de pago de la multa impuesta; 2) acrediten que la altura del inmueble materia del presente procedimiento se ajusta a la permitida de conformidad con el certificado de zonificación exhibido durante la substanciación del presente procedimiento; o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.
- C) Se hace del conocimiento de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiban el original del recibo de pago de la multa impuesta; 2) acrediten que la altura del inmueble



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

materia del presente procedimiento se ajusta a la permitida de conformidad con el certificado de zonificación exhibido durante la substanciación del presente procedimiento; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; 3, apartado B, fracción III numeral 1, y 17, apartado C, sección primera, fracciones I, IV y V, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa, todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento.

- D) Así mismo, deberán exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DE: LOS METROS QUE ESTEN POR ENCIMA DE LOS QUINCE METROS DE ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE OMETUSCO, NÚMERO CIENTO CINCO (105), COLONIA HIPÓDROMO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIEN (06100), CIUDAD DE MÉXICO**, lo cual deberán hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 43, 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, fracción IV, 18 y 19, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.



101



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, una **MULTA** equivalente mil cuatrocientas noventa y nueve (1499) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88 M.N), resulta la cantidad de **CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA TRES PESOS CON DOCE CENTAVOS (\$130,233.12 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México.

QUINTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedores a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE: LOS METROS QUE ESTEN POR ENCIMA DE LOS QUINCE METROS DE ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE OMETUSCO, NÚMERO CIENTO CINCO (105), COLONIA HIPÓDROMO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIEN (06100), CIUDAD DE MÉXICO**, lo que deberán hacer en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución.

SÉPTIMO.- Con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen translaciones de dominio, se **ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Ometusco, número ciento cinco (105), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, en términos de lo previsto los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción IV, de la presente resolución administrativa.

OCTAVO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, 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 enunciadas en la presente resolución.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/476/2020

NOVENO.- Hágase del conocimiento de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, que deberán acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiban en original del recibo de pago de la multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

DÉCIMO.- Se hace del conocimiento de los copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos artículos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; que cuentan con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interpongan el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente a los ciudadanos [REDACTED] propietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, representados por el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado legal, y/o a las personas [REDACTED] en su carácter de autorizados para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en el domicilio ubicado en calle [REDACTED]

DÉCIMO SEGUNDO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México
T. 5547377700