



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

En la Ciudad de México, a diez de marzo de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Revolución, número quinientos noventa y seis (596), Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5560/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/762/2019, la cual fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- En fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por medio del cual formuló observaciones y presentó las 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 cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, mismo que no fue posible realizar su notificación, toda vez que al acudir personal de este Instituto al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones por el ciudadano [redacted] señalaron no conocerlo, así como mucho menos la empresa denominada [redacted] por lo que no se le permitió el acceso, tal y como consta en la razón de fecha tres de enero de dos mil veinte, firmada por el servidor público [redacted] Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto.

3.- Con fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] mediante el cual refirió que por un error la recepcionista no había atendido al personal de este Instituto, no obstante, ratificaba el mismo domicilio para oír y recibir notificaciones relacionadas con el presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, mediante el cual se le señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

4.- El día veinticinco de febrero de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] persona autorizada en el presente procedimiento, quien acreditó la personalidad del ciudadano [redacted] como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en el escrito de observaciones y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven de [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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, sección primera, fracciones V y X, 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, 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de 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 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos y cada una de las constancias alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

"[...] se advierte un inmueble de ocho niveles y un semisótano, estructurada, con columnas arcos y muros rígidos de concreto cimbrado sobre un predio de geometría rectangular en planta, se advierte semisótano y primer nivel de doble altura destinado a estacionamiento y cuarto de maquinas, se observan siete (7) niveles superiores destinados a departamentos de uso habitacional. Al momento se encuentra obra estructuralmente terminada en etapa de acabados e instalaciones. Con respecto al Alcance de la orden de Visita se hace constar lo siguiente: 1.- Se advierte obra nueva en proceso destinado a uso habitacional en etapa de acabados e instalaciones. 2.- Se observa un semisótano destinado a estacionamiento. 3.- Se advierte ocho niveles sobre nivel de banquetas, cabe mencionar que el primer nivel tiene una altura de cuatro punto setenta metros destinado a estacionamiento. 4.- El inmueble esta destinado a catorce (14) departamentos. 5.- Se tomaron las siguientes medidas, a) Superficie total del predio de doscientos setenta y cuatro punto cinco metros cuadrados (274.5 m²). b) Superficie de construcción de dos mil setenta punto setenta metros cuadrados, total construida, (semisótano + 8 niveles sobre banquetas). c) En el predio visitado se observan dos espacios de área libre con piso firme a partir de losa de piso de segundo nivel, donde



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/762/2019

inician los niveles de uso habitacional de departamentos con un área total de cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados consistentes en patio trasero y cubo de iluminación. d) Superficie de desplante de doscientos cuarenta y cuatro punto cinco metros cuadrados (244.5 m²). e) Altura de entrepiso de primer nivel, de estacionamiento de 4.70 m y entre piso de niveles para uso habitacional (departamentos) de 2.50 metros. g) Superficie construida a partir de nivel de banqueteta de mil setecientos noventa y cinco punto siete metros cuadrados (1795.7 m²), 1 nivel de estacionamiento + 7 niveles de uso habitacional. h) El inmueble cuenta con un semisótano de 1.80 m sobre banqueteta. f) altura del inmueble de veintitrés punto cinco metros. 6.- El inmueble se ubica entre Calle 21 y Calle 23, siendo la más cercana Calle 23 a 15.47 metros de distancia. 7.- El inmueble tiene un frente de siete punto veinte metros hacia Avenida Revolución [...] (sic).-----

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó en el inmueble visitado una obra estructuralmente terminada en etapa de acabados e instalaciones, constituida por un semisótano, y 8 (ocho) niveles sobre nivel medio de banqueteta, así como 14 (catorce) departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 274.5 m² (doscientos setenta y cuatro punto cinco metros cuadrados), construcción 2,070.70 m² (dos mil setenta punto setenta metros cuadrados), 2 (dos) espacios con piso firme a partir de losa de piso de segundo nivel, 57.20 m² (cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados), desplante 244.5 m² (doscientos cuarenta y cuatro punto cinco metros cuadrados), altura 23.5 m (veintitrés punto cinco metros lineales) y construcción a partir de nivel medio de banqueteta de 1,795.7 m² (mil setecientos noventa y cinco punto siete metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en la orden en estudio, lo siguiente:-

"[...] No se exhibe documentación alguna de la referida en la Orden de Visita de Verificación al momento de la presente diligencia [...] (sic).-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual el promovente señala de manera medular lo siguiente:-----

"[...] Con fundamento en el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, me dirijo a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y le solicito a usted me tenga por presentadas las documentales y autorizaciones como pruebas de que se ha cumplido con las disposiciones legales aplicables a dicho inmueble y que se encuentra dentro del marco jurídico en materia de desarrollo urbano (...)

nos pronunciamos en tiempo y forma para estar condiciones de demostrar que se ha cumplido cabalmente con la verificación administrativa con fundamento en lo dispuesto por el artículo 17 del reglamento de verificación y establecidas para el registro de una manifestación de construcción en apego a las leyes y reglamentos de la materia; y debido a que se tienen satisfechas todas las observaciones que se hacen al expediente que nos ocupa, tal y como se demuestra a continuación.

Es importante soslayar que el registro que se llevó a cabo ante la Ventanilla Única de la Delegación se realizó en estricto apego a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del distrito Federal, hoy ciudad de México, apegados a la normatividad aplicable.

- 1) El aprovechamiento observado al interior del inmueble. Habitacional 14 departamentos
2) El número de niveles de la edificación bajo nivel de banqueta. 1 semi-sotano
3) El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta.- 8niveles del nivel medio S.N.B.
4) (En su caso) El Número de Viviendas. 14 departamentos.
5) Las Mediciones Sigüientes:
a) Superficie total del predio: 274.50 m²
b) Superficie de construcción: 2,032.84 m²
c) Superficie de área libre: 70.18 m²
d) Superficie de desplante: 207.10 m²
e) Altura del entrepisos: 2.85 m
f) Altura de inmueble: 22.80 m
g) Superficie construida a partir del nivel de banqueta: 1,761.84 m²
h) Si el inmueble cuenta con nivel medio de banqueta, señale cuál es su altura: 180 m
i) Indique entre que calles se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima: Calle 21 y Calle 23 y la distancia a la esquina más próxima es de 15 metros.
j) Dimensiones (metros lineales) del frente o frentes del inmueble hacia la vialidad o vialidades: 7.50 m [...] (sic). -----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1374, de fecha de expedición diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, emitida por la entonces Delegación Benito Juárez, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el número oficial asignado al inmueble ubicado en [REDACTED]
2) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 68210-151CAAL17, de fecha de expedición veinticinco de octubre de dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que las zonificaciones aplicables al inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] cuenta predial 038-238-17-000-5, son: H/3/20/M (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y Densidad Media), y HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 (ocho) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Z), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Revolución, en el tramo C-D de 11 de Abril a Barranca del Muerto, superficie del predio 286.00 m² (doscientos ochenta y seis metros cuadrados), 20 % de superficie de área libre 57.20 m² (cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados), 80 % de superficie de desplante 228.80 m² (doscientos veintiocho punto ochenta metros cuadrados), superficie máxima de construcción 1,830.40 m² (mil ochocientos treinta punto cuarenta metros cuadrados).-----

- 3) Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0426-17, con sello de registrada por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita el trámite correspondiente ante la entonces Delegación Benito Juárez, respecto de las características específicas de la obra a ejecutar, en el inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] cuenta catastral 038- 238-17-0005, superficie del predio 274.50 m² (doscientos sesenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados), superficie total por construir 2,032.84 m² (dos mil treinta y dos punto ochenta y cuatro), superficie de desplante 207.10 m² (doscientos siete punto diez metros cuadrados), equivalente al 74.68 % (setenta y cuatro punto sesenta y ocho por ciento), área libre de 70.18 m² (setenta punto dieciocho metros cuadrados), equivalente al 25.32 % (veinticinco punto treinta y dos por ciento), número de niveles 8 (ocho), semisótano, número de viviendas 14 (catorce), altura máxima sobre nivel de banquetta 24 m (veinticuatro metros lineales).-----

- 4) Original del Oficio DESU/1006/2018, de fecha catorce de febrero de dos mil dieciocho, expedido por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la respuesta a la solicitud de Dictamen de factibilidad de Servicios, para 14 (catorce) viviendas, en una superficie de construcción de 1,761.84 m² (mil setecientos sesenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados), sobre nivel de banquetta y 271.00 m² (doscientos setenta y un metros cuadrados), bajo nivel de banquetta, en el predio ubicado en [REDACTED]

III.- Aunado a lo anterior, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, quien acreditó la personalidad del ciudadano [REDACTED] como apoderado legal de la persona [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento en uso de la voz manifestó lo siguiente:-----

"[...] me reservo mi derecho a manifestar [...]" (sic).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

Por lo cual esta autoridad administrativa, al no advertir argumento emitido en la etapa de alegatos por el ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, quien acreditó la personalidad del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, se continua con la presente determinación.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó una obra estructuralmente terminada en etapa de acabados e instalaciones, constituida por un semisótano, y 8 (ocho) niveles sobre nivel medio de banquetta, así como 14 (catorce) departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 274.5 m² (doscientos setenta y cuatro punto cinco metros cuadrados), construcción 2,070.70 m² (dos mil setenta punto setenta metros cuadrados), 2 (dos) espacios con piso firme a partir de losa de piso de segundo nivel, 57.20 m² (cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados), desplante 244.5 m² (doscientos cuarenta y cuatro punto cinco metros cuadrados), altura 23.5 m (veintitrés punto cinco metros lineales) y construcción a partir de nivel medio de banquetta de 1,795.7 m² (mil setecientos noventa y cinco punto siete metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que los niveles, así como las superficies antes citadas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 68210-151CAAL17, de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecisiete, del que se aprecia una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, motivo por el cual resulta 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 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C número FBJ-0426-17, con sello de registrada por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia; siendo que del contenido del Certificado en mención, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le son aplicables las zonificaciones H/3/20 (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 686.40 m² (seiscientos ochenta y seis punto cuarenta metros cuadrados), una superficie de área libre equivalente a 57.20 m² (cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados) y una superficie de desplante equivalente a 228.80 m² (doscientos veintiocho punto ochenta metros cuadrados); así como la zonificación HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 1,830.40 m² (mil ochocientos treinta punto cuarenta metros cuadrados), un área libre equivalente a 57.20 m² (cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados) y una superficie de desplante equivalente a 228.80 m² (doscientos veintiocho punto ochenta metros cuadrados), esta última por norma de ordenación sobre vialidad, la cual se determina tomar en cuenta para emitir la presente determinación en virtud que fue la elegida por el visitado como consta en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C número FBJ-0426-17, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, en su apartado de características generales de la obra, motivo por el cual en atención a lo señalado en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, se desprende que el inmueble visitado contaba con 8 (ocho) niveles sobre nivel medio de banquetta y una superficie construcción a partir de nivel de banquetta de 1,795.7 m² (mil setecientos noventa y cinco punto siete metros cuadrados) con lo que se hace evidente que respecto a los niveles y la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/762/2019

superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, estos se encuentran permitidos de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito señalada en el Certificado en estudio.-----

Ahora bien, respecto al área libre que señala el Certificado de Zonificación aplicable, resulta necesario como primer paso citar la definición señalada en el artículo 4 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que señala lo siguiente:-----

"[...] Artículo 4. Además de las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos de este Reglamento se entiende por:-----

I. Área libre: Porción de un predio en donde no se permite la construcción, la incorporación de techumbres, cubiertas, volados o cornisas, a partir del nivel de banqueteta, según lo establecido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo Digitales y los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos [...]" (Sic).-----

Asimismo, lo señalado en la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, que a continuación se cita:-----

"[...] 4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente: El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación. [...]" (Sic).-----

De lo anterior, se desprende que la superficie de área libre es la porción de un predio en donde no se permite la construcción, la incorporación de techumbres, cubiertas, volados o cornisas, **a partir del nivel de banqueteta**, no obstante, al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación actuante, asentó en el acta correspondiente lo siguiente: "[...] c) En el predio visitado se observan dos espacios de área libre con piso firme a partir de losa de piso de segundo nivel, donde inician los niveles de uso habitacional de departamentos...de cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados consistente en patio trasero y cubo de iluminación [...]" (Sic.), de lo anterior, se hace evidente que el área libre con la que cuenta el inmueble que nos ocupa, es cuantificable a partir de la losa del piso **segundo nivel, no así a partir del nivel de banqueteta**, tal y como se define en el artículo 4 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Norma General de Ordenación número 4 (cuatro) referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OVIDU/762/2019

Aunado a lo anterior, de autos se advierte el oficio DESU/1006/2018, de fecha catorce de febrero de dos mil dieciocho, signado por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, del cual se desprende medularmente lo siguiente:-----

"[...] 3.- Con fundamento (...) se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, o la construcción de un pozo de absorción, cuyos proyectos deberán incluir un tanque de excedencias para dosificar las salidas de las aguas a la red municipal en caso de una lluvia extraordinaria, los cuales deberán ser aprobados por este Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Además el inmueble deberá contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial [...]" (sic).-----

En ese sentido, es de precisar que durante la substanciación del presente procedimiento el visitado no presentó documento y/o alguna otra prueba con la que acreditara por un lado la autorización del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así como la instalación del sistema alternativo referido, aunado a que la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, señala que el área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno, situación que en la especie no aconteció ya que el veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó: "[...] c) En el predio visitado se observan dos espacios de área libre con piso firme a partir de losa de piso de segundo nivel, donde inician los niveles de uso habitacional de departamentos...de cincuenta y siete punto veinte metros cuadrados consistente en patio trasero y cubo de iluminación [...]" (sic), en ese sentido, es evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, incumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra dicen:-----

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

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

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

Como se advierte de los artículos antes citados, es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, por lo tanto a efecto de acreditar lo anterior, era ineludible la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

obligación del visitado respetar el área libre en términos de la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Ahora bien, 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 y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la individualización de las sanciones, de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

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 omitió observar con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, específicamente lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, sobreponiendo así su interés particular al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, 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 Federal.

II.- **Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración las dimensiones de la construcción observada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita correspondiente, se desprende que se trata de una obra estructuralmente terminada en etapa de acabados e instalaciones, constituida por un semisótano, y 8 (ocho) niveles sobre nivel medio de banqueta, así como 14 (catorce) departamentos, con una superficie de construcción a partir de nivel medio de banqueta de 1,795.7 m² (mil setecientos noventa y cinco punto siete metros cuadrados), aunado a lo anterior del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, número FBJ-0426-17, con sello de registrada por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, se advierte que el importe por los pagos previstos en el Código Fiscal de la Ciudad de México para la expedición del mismo fue por un total de \$492,925.00 (cuatrocientos noventa y dos mil novecientos veinticinco pesos 00/100 M.N.), aunado a que del instrumento notarial número treinta y cinco mil ciento ochenta y cinco (35,185), de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, se advierte que el valor de la compraventa del inmueble que nos ocupa, fue por la suma de \$11,000,000.00 (once millones de pesos 00/100 M.N.), por lo que se considera que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una situación financiera favorable, en dicho sentido, la multa a imponer no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las manifestaciones y pruebas presentadas por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

-----SANCIONES-----

I.- Por no respetar el área libre en términos de la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, en relación a los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto 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.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (mil quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (tres mil) veces la Unidad de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, 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.-----

II.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] siendo que en caso de encontrarse habitadas las viviendas existentes no deberá obstaculizarse el acceso a estas, 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 la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, 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.-----

III.- Asimismo, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 57.20 M² (CINCUENTA Y SIETE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER DE CONFORMIDAD CON LA ZONIFICACIÓN APLICABLE AL INMUEBLE VERIFICADO**, la que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

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.---

Cuerpos y numerales normativos citados en los puntos anteriores que a la letra dicen:---

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/IDU/762/2019

público.-----

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

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

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

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

(...)-----

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

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

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

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

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.-----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

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

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A) Se hace del conocimiento de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, que 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 contados a partir de la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente 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 los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

B) Asimismo, una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto acredite de manera fehaciente que el inmueble de mérito cuenta con área libre en términos de la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, y que la misma se encuentra dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable al mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y/o acredite contar con sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

o la construcción de un pozo de absorción, cuyos proyectos deben incluir un tanque de excedencias para dosificar las salidas de las aguas a la red municipal en caso de una lluvia extraordinaria, los cuales deberán estar aprobados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y exhiba el pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución .-----

C) Finalmente, la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO la DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 57.20 M² (CINCUENTA Y SIETE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER DE CONFORMIDAD CON LA ZONIFICACIÓN APLICABLE AL INMUEBLE VERIFICADO, la que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, amén de lo anterior, 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.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 Personal Especializado en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles y la superficie máxima de construcción, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

CUARTO.- Por no respetar el área libre en términos de la Norma General de Ordenación número 4 (cuatro), referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

██████████ propietaria del inmueble objeto 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.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (mil quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (tres mil) veces la Unidad de Medida y Actualización, lo anterior, en términos de lo previsto en la fracción I de los considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en ██████████

██████████ siendo que en caso de encontrarse habitadas las viviendas existentes no deberá obstaculizarse el acceso a estas, en términos de lo previsto en el Considerando CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.-----

SEXTO.- SE APERCIBE a la persona moral denominada ██████████ propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, 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.-----

SÉPTIMO.- Asimismo, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA A FIN DE AJUSTARSE AL ÁREA LIBRE DE 57.20 M² (CINCUENTA Y SIETE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) QUE ESTÁ OBLIGADO A TENER DE CONFORMIDAD CON LA ZONIFICACIÓN APLICABLE AL INMUEBLE VERIFICADO**, la que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, amén de lo anterior, 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, en términos de lo previsto en el Considerando CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa.-----

OCTAVO.-Hágase del conocimiento a la persona moral denominada ██████████ propietaria del inmueble objeto 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 132 (ciento treinta y dos), colonia Noche Buena, Demarcación Territorial Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/762/2019

económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes citado.

NOVENO.- 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 en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [redacted] y/o al ciudadano [redacted] persona autorizada dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted]

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- CÚMPLASE.

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

Elaboró:
Liliana Amaranta Rosales Leviz

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez

Supervisó:
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz