



694

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

En la Ciudad de México, a catorce de febrero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Toluca, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01780 (mil setecientos ochenta), en la Ciudad de México, mismo que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5806/2019, 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 cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/932/2019, la cual fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Carolina Anahí Zenteno Mancilla, Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha dos de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el 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 administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.--

3.- El día treinta de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada por la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y se tuvo por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. ---

4.- Con fecha treinta de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] autorizada por la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, por el cual presentó pruebas supervenientes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por no admitidas como pruebas supervenientes las documentales presentadas, al no reunir los requisitos que la ley prevé para su legal admisión. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

5.- En fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] autorizada por la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, por medio del cual presentó copia certificada del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1025450/2017, de fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete, emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, por medio del cual se informa que dicha documental fue desahogada en audiencia de ley debiendo estarse a la misma.-----

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 acta 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 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADMINISTRATIVA 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 administrativa, de la que se desprende que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

Constituida plenamente en el domicilio que indica la orden de visita de verificación el cual constara mediante nomenclatura oficial, además por así coincidir la fotografía inserta en la orden con los rasgos físicos del inmueble en donde se encuentra ubicada por la C. [REDACTED] quien dire ser la encargada al momento y de por conectar el domicilio permitiendo el acceso para la realización de la presente diligencia. Observo se trata de una obra nueva en proceso de construcción, la cual se encuentra ubicada en un predio donde se advierte desde la parte frontal a desnivel, observando en la parte con mayor pendiente un acceso principal al área que será de uso habitacional, observando seis niveles a un costado se advierte una rampa vehicular hacia la parte media del predio, a la de mayor pendiente se observan cuatro niveles, estos se encuentran tapados, y se advierten los entepisos a doble altura, hacia la parte posterior del predio se observa área de vivienda o departamentos para uso habitacional, la cual se ubica en ocho niveles, en cinco niveles a partir del nivel de banquetas a partir del punto medio del frente del inmueble y tres niveles por debajo a partir de este mismo nivel; por el último sector es de uso exclusivo para garajes de estacionamiento, al momento se observan trabajos de acabados y obra gruesa al interior y exterior del inmueble correspondiente a la banquetas, en cuanto al alcance de la orden se observa lo siguiente: 1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble es para nueva de uso habitacional y comercial, en

etapa de acabados y albanilería; 2.- El número de niveles de la edificación bajo el nivel de banquetas es de cuatro niveles, tomando como punto de referencia el nivel medio del frente del predio con respecto a la vialidad; 3.- El número de niveles de banquetas es de seis niveles tomando el nivel de banquetas del predio con mayor pendiente y de cinco niveles en donde se encuentra una pendiente mayor; 4.- El número de viviendas es de 92 (noventa y dos); 5.- Las mediciones siguientes: a) Superficie del predio es de 4389 m² (cuatro mil trescientos ochenta y nueve metros cuadrados); b) Superficie de construcción es de 23341 m² (veintitrés mil trescientos cuarenta y uno metros cuadrados); c) Superficie de área libre es de 1448 m² (mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados); d) Superficie de desplante es de 2941 m² (dos mil novecientos cuarenta y uno metros cuadrados); e) La altura de entepisos en el área de vivienda 2.63 m (dos metros sesenta y tres milímetros) y en el área comercial es de 3.55 m (tres metros cincuenta y cinco milímetros); f) La altura del inmueble es de 19 m (diecinueve metros lineales); g) La superficie construida a partir del nivel de banquetas es de [REDACTED]

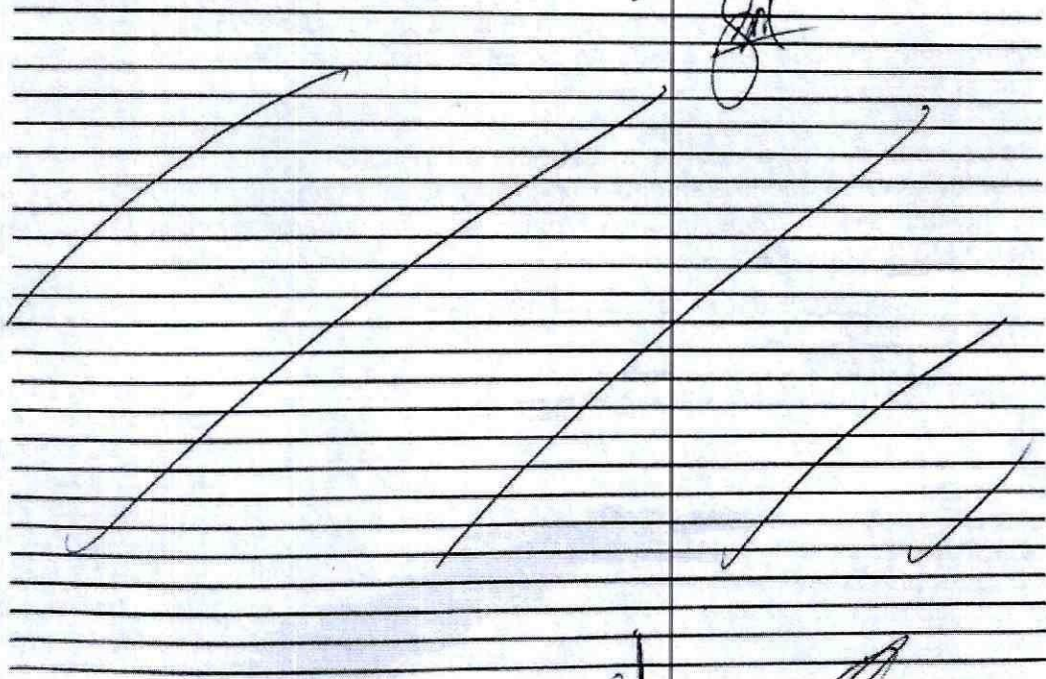
Folio: OV/CH/932/2019



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

17,646 m² (diecisiete mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados), tomados del nivel de banquetta del predio con menor pendiente; h) No es posible determinar el nivel medio de banquetta ya que se encuentra con pendiente el predio; i) Se ubica entre Mimesa y la calle de Olivantes, siendo esta la más cercana a una distancia de 60 m (sesenta metros); la dimensión del frente del inmueble es de 72 m (setenta y dos metros); con respecto a la solicitud de los puntos A y B se describen en apartado de documentos, el certificado de amificación de uso del suelo y la constancia de alineamiento y paricio oficial, exhibidos en original.

stake cuatro de tres. Cons.



De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación la Personal Especializada en Funciones de Verificación observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se trata de un predio a desnivel desde su parte frontal, en el que se lleva a cabo **obra nueva de uso habitacional y comercial** en etapa de acabados y albañilería, con trabajos al interior y exterior del inmueble, en cuya parte de menor pendiente pudo apreciar acceso principal al área habitacional, a un costado rampa vehicular hacia la parte media del predio y hacia la parte posterior observó área de vivienda o departamentos para uso habitacional, precisando que la obra se encuentra constituida por 3 (tres) niveles bajo nivel de banquetta (tomados desde el punto del predio con menor pendiente) y 4 (cuatro) niveles bajo nivel de banquetta (tomados desde el punto medio del frente del predio con respecto a la vialidad), **6 (seis) niveles sobre nivel de banquetta** (tomados desde el punto del predio con menor pendiente) y 5 (cinco) niveles (tomados desde donde se encuentra una pendiente mayor) y 92 (noventa y dos) viviendas, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 4,389 m² (cuatro mil trescientos ochenta y nueve metros cuadrados); construcción 23,341 m² (veintitrés mil trescientos cuarenta y un metros cuadrados); área libre 1,448 m² (mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados); desplante 2,941 m² (dos mil novecientos cuarenta y un metros cuadrados); construcción a partir del nivel de banquetta 17,646 m² (diecisiete mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados) tomados del nivel de banquetta del predio con menor pendiente, sin poder determinar nivel medio de banquetta, ya que el predio se encuentra con pendiente; dimensión del frente del inmueble 72 m (setenta y dos metros lineales); advirtiendo que la altura de entrepisos en el área de vivienda 2.63 m (dos punto sesenta y tres metros lineales) y en el área comercial 3.55 m (tres punto cincuenta y cinco metros lineales); altura del inmueble 19 m (diecinueve metros lineales); ubicado entre la calle



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

Mimosa y la calle de Olivaritos, superficies que se determinaron empleando telémetro digital marca Bosch GLM profesional, tal y como lo asentó la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes citada, en el materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen Valor probatorio pleno .-----

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente: -----

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: Exhibe copia simple de Certificado Único de zonificación de uso del suelo, fecha de expedición 6 de abril de 2017, folio No. 24080-SS168JUL7, para el inmueble ubicado en Calzada Olivar de los Padres número 1036, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, documento expedido por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda con sello de certificación 2017; exhibe copia simple de Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 2514-2916 con fecha de expedición 16 de junio de 2016, para el cual se expide constancia de número oficial para el predio ubicado en la calle Calzada Olivar de los Padres, Colonia Olivar de los Padres, número oficial 1076, Delegación Álvaro Obregón; no se indican restricciones, que se encuentren en zona histórica, patrimonial o de edificación; se encuentran autorizados por el Ing. Abel González Reyes, Director general de Obras y Desarrollo Urbano, con sellos y firma autógrafa anexa al documento se exhibe oficio número D-00/09CDU/CDU/0941/2016 de fecha 07 de julio de 2016, donde se informa la verificación del número asignado; donde indica que al predio ubicado en Calzada Olivar de los Padres No. 1036, Colonia Olivar de los Padres le corresponde el número oficial 1036 y no 1076 como señala la Constancia de Alineamiento y número oficial, motivo por el cual debora la Fe de Errata, firma el C. Vergilio Pedraza Jiménez (coordinador de Desarrollo Urbano); se presentan los documentos en original siendo los caracteres

Dichas documentales que fueron exhibidas a la Personal Especializada en Funciones de Verificación, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha dos de enero del dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"(...) me permito (...) aclarar lo asentado en el Acta de Visita de verificación folio OV/CDMX/932/2019, levantada con fecha 5 de diciembre del 2019, derivado de la Orden de Verificación Expediente. INVEACDMX/OV/DU/932/2012, folio. OV/CDMX/932/2019 en los siguientes términos: -----

1. **Con referencia a este numeral**, tal y como se acentuó (sic) en el Acta de Visita de Verificación el aprovechamiento que se observa al interior del inmueble ubicado en: [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

Alcaldía. Álvaro Obregón, Ciudad de México, es el de obra nueva de uso habitacional y comercial en la etapa de acabados. -----

2. **Con lo que respecta a este punto**, se manifiesta que mis representadas desarrollaron el proyecto apegado a lo registrado y aprobado por la Alcaldía Álvaro Obregón en cumplimiento a la normatividad, siendo un total de 4 niveles bajo nivel medio de banqueta distribuidos de la siguiente manera: 1 sótano más tres niveles(...) -
3. **Con lo que respecta a este punto**, se manifiesta que mis representadas desarrollaron el proyecto apegado a lo registrado y aprobado por la Alcaldía Álvaro Obregón en cumplimiento a la normatividad, por lo anterior el número de niveles sobre nivel medio de banqueta corresponde a 5 niveles, distribuidos de la siguiente manera: nivel 4, nivel 5, nivel 6, nivel 7, nivel 8... cabe señalar que el predio se encuentra sobre pendiente natural. -----
4. **Con lo que respecta a este punto**, se manifiesta que mis representadas desarrollaron el proyecto apegado a lo registrado y aprobado por la Alcaldía Álvaro Obregón mediante el registro de manifestación de construcción folio 462-25/01/2018-TAOBREGON_RCM_2, con fecha del 25 de enero del 2018, siendo un total de 92 viviendas tal y como se acentúo (sic) en el Acta de Visita de Verificación y 17 locales comerciales(...)-----
5. **Con lo que respecta a este punto en relación a las mediciones**, me permito hacer las siguientes aclaraciones: -----

a) **La superficie total del predio es de 4,988.24 m2** y no 4,389 m2 como se acentúo (sic) en el Acta de Verificación, dicha medida de 4, 988.24 m2, la acredito mediante la Escritura Pública número 186,305. Otorgada ante la fe del Licenciado Ignacio Rey Morales Lechuga e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, folio real número 566366, con la cual también se acredita la legal posesión del inmueble... -----

b) **Asimismo, me permito hacer la aclaración que la superficie de construcción es de 22,791.01 M2**, cumpliendo en todo momento con lo presentado en el Registro de la Manifestación de Construcción para obra nueva, 462-25/01/2018-TAOBREGON_RCM_2 de fecha 25 de enero del 2018, teniendo la siguiente distribución: -----

Concepto	m2
superficie total por construir	22,791.01
Superficie de construcción total bajo nivel de banqueta	11,807.52
Superficie de construcción total sobre nivel de banqueta	10,983.49

c) **Superficie de área libre me permito hacer la aclaración que la superficie de área libre es de 1624.75 m2**, cumpliendo en todo momento con lo presentado en el Registro de la Manifestación de Construcción para obra nueva, 462-25/01/2018-TAOBREGON_RCM_2 de fecha 25 de enero del 2018. -----

d) **Superficie de desplante me permito hacer la aclaración que la superficie de área del desplante es de 3363.49 m2**, cumpliendo en todo momento con lo presentado en el Registro de la Manifestación de Construcción para obra nueva, 462-25/01/2018-TAOBREGON_RCM_2 de fecha 25 de enero del 2018. -----

e) **Con lo que respecta a este punto**, se hace la aclaración que la altura de entrepisos es de 3.03 m para uso habitacional de piso terminado a nivel de piso terminado y 4.5 m para uso comercial de nivel de piso terminado a nivel de piso terminado... de igual manera me permito manifestar lo siguiente, de acuerdo a la "Norma General de Ordenación 7, "La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta 4.50 m para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

otros usos". -----

f) Respecto a la altura del inmueble me permito manifestar que el proyecto tiene una altura máxima de edificación sobre nivel medio de banqueta el cual corresponde a lo registrado en los planos sellados y autorizados por la alcaldía siendo la altura máxima sobre nivel medio de banqueta de 18.00 m a NPT (nivel de piso terminado) más 4.05 m de sobre paso del elevador que es el límite de altura de acuerdo al Reglamento siendo un total de 22.05 NP (...) -----

g) La superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 10,983.49, respetando en todo momento lo aprobado por la Alcaldía Álvaro obregón mediante el Registro de la Manifestación de Construcción para obra nueva, 462-25/01/2018-TAOBREGON_RCM_2 de fecha 25 de enero del 2018, teniendo la siguiente distribución: -----

Concepto	m2
superficie total por construir	22,791.01
Superficie de construcción total bajo nivel de banqueta	11,807.52
Superficie de construcción total sobre nivel de banqueta	10,983.49

h) Me permito manifestar que el inmueble cuenta con nivel medio de banqueta por lo tanto la altura máxima de la edificación sobre nivel medio de banqueta corresponde a lo dibujado y registrado en los planos sellados y autorizados por la alcaldía siendo la altura máxima sobre nivel medio de banqueta de 18.00 m a NPT más 4.05 m de sobre paso del elevador que es el límite de altura de acuerdo al Reglamento siendo un total de 22.05 a NP (...) -----

6. **Haciendo referencia a este punto** me permito manifestar que el proyecto se encuentra entre calle mimosa y calle Olivarito tal y como se acentuó en el Acta de Visita de Verificación sin embargo la distancia a la esquina más próxima es de 33 mts, como se indica en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 2514/2016 de fecha 16 de junio del 2016 otorgada por la Alcaldía Álvaro Obregón...----
7. (...) Se hace la aclaración que la dimensión (metros lineales) del frente del inmueble hacia la vialidad es de 75.31 metros lineales, medida que acredito mediante la Escritura Pública número 186,305...asimismo mediante Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 2514/2016 de fecha 16 de junio del 2016 otorgada por la Alcaldía Álvaro Obregón presentada al Registro de la Manifestación de Construcción para obra nueva, 462-25/01/2018-TAOBREGON_RCM_2 de fecha 25 de enero del 2018, hace constar la dimensión lineal del frente del inmueble hacia la vialidad...-----

Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir: -----

...me permito aclarar a nombre de mis mandantes cada uno de los puntos solicitados en el presente oficio, en los siguientes términos -----

1. Se presenta copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 24080-151GRJU17, de fecha 6 de abril de 2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)... -----
2. Se presenta copia certificada de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 2514/2016 de fecha 16 de junio del 2016, presentada al momento de realizar el Registro de la Manifestación de Construcción..."-----

En ese tenor, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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



LEONA VICARIO
REDACTORA EN JEFE DE LA REVISTA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

sesenta y un metros cuadrados), el cual está considerado a partir del nivel 3 (tres) bajo nivel medio de banquetta derivado de la pendiente propia con la que cuenta el terreno y debido a que es el nivel con una mayor superficie y un área libre mínima de 1,617.63 m² (mil seiscientos diecisiete punto sesenta y tres metros cuadrados).

4. Copia simple del Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1025450/2017, de fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de la cual se desprende que para el predio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] se aprobó proyecto de sistema alternativo signado por el Subdirector de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

5. Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la manifestación bajo protesta de decir verdad de las superficies a construir en el predio ubicado en [REDACTED]

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] autorizada por la ciudadana Ana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"(...) que visto el estado procesal, solicito sea acordada la solicitud presentada el día de hoy, con número de folio 02189, mediante la cual exhibimos nuevos elementos de prueba que deberán considerarse para la resolución, del presente expediente, consistentes en el Dictamen Técnico de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, emitido por el Director Responsable de Obra y la documental privada consistente en el levantamiento topográfico de la misma fecha que fue realizado por el Ingeniero José Daniel Ángel Meneses Jiménez, con la cuales, mi representada pretende acreditar las superficies totales de construcción que hoy se encuentran en el desarrollo y principalmente que el desarrollo se encuentra en cumplimiento de la superficie máxima de construcción que fue autorizada, así como el número de niveles y metros construidos sobre el nivel de banquetta y bajo nivel de banquetta, así como la superficie de desplante, respecto del inmueble materia de la (sic) presente procedimiento de verificación, de igual forma y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 8° del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, solicitamos la realización de una visita de verificación voluntaria a efecto de que se corrobore la superficie total de construcción del desarrollo, número de niveles, metros construidos sobre el nivel de banquetta y bajo nivel de banquetta, manifestando la disposición para proporcionar el equipo técnico de topografía y lo necesario para llevar a cabo la verificación. Asimismo y de acuerdo verbalmente dentro de la audiencia, respecto a exhibir el oficio señalado en el numeral 5 del acuerdo de fecha siete de enero de dos mil veinte, punto tercero, mismo que será presentado por mi representada el día treinta y uno de enero de dos mil veinte a efecto de que se haga constar dentro del expediente en que actúa." (sic) -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes señalada, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve. -----

En primera instancia, por lo que respecta a las manifestaciones de la promovente en su escrito de observaciones con relación a las superficies del inmueble asentadas por la Personal Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, dichos argumentos resultan notoriamente INFUNDADOS, toda vez que en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, la Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó que "...Para el desarrollo de la presente visita de verificación se emplean como instrumentos de medición y filmación:... TELÉMETRO DIGITAL BOSCH GLM PROFESSIONAL ..." (sic), siendo que dicho instrumento (telémetro) por su naturaleza es utilizado para determinar la distancia, superficie, el volumen o incluso la altura de manera directa y sin contacto por medio de láser, en ese sentido, toda vez que sirvió de apoyo para la obtención de las superficies indicadas y que el mismo funciona y en atención a que la Personal Especializada en Funciones de Verificación tiene fe pública, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se tiene por cierto lo actuado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación, salvo prueba en contrario, sin que de autos se advierta documento alguno con el que se desacrediten las medidas establecidas; a lo anterior sirve de apoyo la tesis siguiente:-----

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.

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

Aunado a lo anterior, debe indicarse que dicha acta es considerada por esta Autoridad como acto consentido por parte de la visitada, ello en virtud de que las misma no se impugnó por los medios establecidos por la ley; así mismo, las simples manifestaciones de inconformidad que hace valer la promovente respecto de la misma, no producen efectos jurídicos ante esta Autoridad, tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto "reclamado", ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59, 60 y 61 los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, consecuentemente la visitada tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar el Acta de Visita



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

de Verificación Administrativa que nos ocupa, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a un acto consentido, máxime que esta Autoridad no tiene facultad para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto del Acta de Visita de Verificación Administrativa, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación "A", no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 25 apartado A BIS sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado. Sirviendo lo anterior el siguiente Criterio jurisprudencial: -----

Tesis: VI.3o.C. J/60
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
176608
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo XXII, Diciembre de 2005 Pag. 2365
Jurisprudencia (Común)

ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.

Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixhuil Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.

Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera. -----

Así mismo, para pronta referencia se cita el artículo 25 Apartado A Bis Sección Primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal: -----

Artículo 25.- La Dirección General en el ejercicio de sus atribuciones, será auxiliada por las Coordinaciones: Jurídica y de Servicios Legales, de Verificación Administrativa, de Verificación al Transporte, de Substanciación de Procedimientos así como la Coordinación de Administración y Desarrollo Tecnológico, en la siguiente forma:-----

APARTADO A BIS. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos, lo siguiente: -----

Sección Primera. La Dirección de Calificación "A", es competente para: -----

I. Recibir el turno de asuntos para procedimiento de calificación de las actas de visita de verificación o verificación voluntaria en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, Preservación al Medio Ambiente y Protección Ecológica, Anuncios, Mobiliario Urbano, Cementerios y Servicios Funerarios, Turismo y Servicios de Alojamiento, Aforo y Seguridad en Establecimientos Mercantiles y en su caso, llevar a cabo la substanciación de los mismos, en términos del presente Estatuto; -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

II. Determinar los requerimientos que habrán de realizarse a autoridades o prevenciones a particulares dentro del procedimiento administrativo; -----

III. Ponerse en conocimiento de las solicitudes de suspensión, y en su caso, instrumentar acciones para contar con elementos para resolver la medida cautelar; -----

IV. Determinar y supervisar que las admisiones a trámites de procedimiento se dé en tiempo, así como la cita y desahogo de audiencias, dando seguimiento a las mismas a efecto de coadyuvar en el legal curso de las mismas; -----

V. Suscribir las resoluciones de los procedimientos de calificación de las actas de visita de verificación, imponiendo en su caso las sanciones conforme a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, solicitando su cumplimiento y/o ejecución; -----

VI. Vigilar que los mecanismos implementados para llevar el control y registro de la información pública de oficio, reservada o confidencial, sean observados por sus unidades administrativas de apoyo técnico-operativo de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal y la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal, y -----

VII. Expedir previo cotejo copias certificadas de los documentos que obren en los expedientes de su unidad administrativa; -----

VIII. Aplicar, desarrollar, y en su caso determinar las sanciones y medidas de seguridad administrativas que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; y -----

IX. Proporcionar la información que le sea requerida para la atención de los requerimientos hechos al instituto por entes autónomos, autoridades administrativas y/o jurisdiccionales; y -----

X. Las demás que le atribuya la ley, este estatuto y otros ordenamientos aplicables y todas aquellas que permitan el debido ejercicio de las atribuciones a su cargo. -----

Ahora bien, como fue señalado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se trata de un predio a desnivel desde su parte frontal, en el que se lleva a cabo **obra nueva de uso habitacional y comercial** en etapa de acabados y albañilería, con trabajos al interior y exterior del inmueble, en cuya parte de menor pendiente pudo apreciar acceso principal al área habitacional, a un costado rampa vehicular hacia la parte media del predio y hacia la parte posterior observó área de vivienda o departamentos para uso habitacional, precisando que la obra se encuentra constituida por 3 (tres) niveles bajo nivel de banquetta (tomados desde el punto del predio con menor pendiente) y 4 (cuatro) niveles bajo nivel de banquetta (tomados desde el punto medio del frente del predio con respecto a la vialidad), **6 (seis) niveles sobre nivel de banquetta** (tomados desde el punto del predio con menor pendiente) y 5 (cinco) niveles (tomados desde donde se encuentra una pendiente mayor) y 92 (noventa y dos) viviendas, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 4,389 m² (cuatro mil trescientos ochenta y nueve metros cuadrados); construcción 23,341 m² (veintitrés mil trescientos cuarenta y un metros cuadrados); área libre 1,448 m² (mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados); desplante 2,941 m² (dos mil novecientos cuarenta y un metros cuadrados); construcción a partir del nivel de banquetta 17,646 m² (diecisiete mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados) tomados del nivel de banquetta del predio con menor pendiente, sin poder determinar nivel medio de banquetta, ya que el predio se encuentra con pendiente; dimensión del frente del inmueble 72 m (setenta y dos metros lineales), advirtiendo que la altura de entrepisos en el área de vivienda 2.63 m (dos punto sesenta y tres metros lineales) y en el área comercial 3.55 m (tres punto cincuenta y cinco metros lineales); altura del inmueble 19 m (diecinueve metros lineales).-----

Por lo que a efecto de verificar si el número de viviendas, niveles y superficies observados se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, de autos se advierte que la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como pruebas copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2514-2016 de fecha 16 de junio del 2016, y copia certificada del oficio DAO/DGODU/CDU/0941/2016, de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, signado por el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, con las cuales se demuestra que al predio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] le corresponde el Número Oficial [REDACTED] mismo que es coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa origen del presente procedimiento, toda vez que se localiza a la calle más próxima con nomenclatura "El Olivarito", además de coincidir con la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa que obra en autos, tal y como quedó señalado en el acta de verificación administrativa por la Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, documentales con valor probatorio pleno.-----

Por otro lado, de autos se advierte que la representante de las copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, también ofreció como prueba copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 24080-151GRJU17, expedido en fecha seis de abril de dos mil diecisiete, de cuyo contenido se desprende que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el siete de abril de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa; sin embargo, acreditó 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 acreditado contar con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

Una vez precisado lo anterior, en términos de los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se procede al estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en estudio, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación E/3/30 (Equipamiento, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre), así como las Normas de Ordenación sobre Vialidad en Calzada olivar de los Padres y Av. Toluca, en el tramo L-M de: Calzada Desierto de los Leones a: Periférico; adicionalmente, se advierte del mismo que se emitió Acuerdo por el que se aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio en comento, signado por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda el veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el Libro V de Polígonos de Actuación, Volumen Uno, Acta 346 (trescientos cuarenta y seis), con fecha de inscripción diez de enero de dos mil diecisiete, bajo los siguientes lineamientos: -----

Predio	Zonificación	Niveles	Área libre	Área máxima	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
			mínima m ²	de Desplante m ²		
Calz. Olivar de los Padres No. 1036	Habitacional Mixto	Hasta 9* (Nueve)	1,617.63	3,370.61 ⁽¹⁾	10,984.43 S.N.M.B	M
					2,982.64 B.N.M.B Habitables	
Total	-----	-----	-----	-----	13,967.07	-----

"M", Media: Una vivienda cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno.-----

* Niveles considerados a partir del desplante de la construcción.-----

(1) El Área Máxima de Desplante considera el área del nivel con mayor superficie.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

Por lo que se "podrá optar" por uso habitacional con comercio en 9 (nueve) niveles (P.B. + 8 (ocho) niveles) **considerados a partir del nivel de desplante de la construcción**, la cual contempla una superficie total de construcción de **23,025.95 m²** (veintitrés mil veinticinco punto noventa y cinco metros cuadrados) de los cuales 10,977.10 m² (diez mil novecientos setenta y siete punto diez metros cuadrados) se encontrarán en 5 (cinco) niveles para vivienda **sobre nivel medio de banquetta**, y bajo nivel de la misma 2,982.64 m² (dos mil novecientos ochenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) para uso habitacional con comercio y 9,066.21 m² (nueve mil sesenta y seis punto veintiún metros cuadrados) no cuantificables para uso de estacionamiento, bodegas y cisternas, distribuidos en 4 (cuatro) niveles; quedando el conjunto con una superficie máxima de construcción habitable de 13,959.74 m² (trece mil novecientos cincuenta y nueve punto setenta y cuatro metros cuadrados), con una superficie máxima de desplante de 3,370.61 m² (tres mil trescientos setenta punto sesenta y un metros cuadrados), el cual está considerado a partir del nivel 3 (tres) bajo nivel medio de banquetta derivado de la pendiente propia con la que cuenta el terreno y debido a que es el nivel con una mayor superficie y un área libre mínima de 1,617.63 m² (mil seiscientos diecisiete punto sesenta y tres metros cuadrados), advirtiendo de dicho Certificado que le resulta aplicable al inmueble verificado la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, en razón de que se trata de un proyecto de usos mixtos (habitacional con comercio) con más de 5,000 m² (cinco mil metros cuadrados) de construcción. -----

En ese sentido, a efecto de determinar si el número de viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción cumplen con la zonificación aplicable, es necesario determinar la superficie del predio, por lo que resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, de las cuales se advierte la escritura pública número 186,305 (ciento ochenta y seis mil trescientos cinco), pasada ante fe del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública ciento dieciséis de la Ciudad de México, relativo a la compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se desprende que el inmueble que nos ocupa tiene una superficie de 4,988.24 m² (cuatro mil novecientos ochenta y ocho punto veinticuatro metros cuadrados), superficie que corresponde a la contenida en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, ofrecido como prueba por las copropietarias, siendo el caso que la Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita correspondiente, que la superficie del predio es de 4,389.00 m² (cuatro mil trescientos ochenta y nueve metros cuadrados), por lo que resulta evidente que existe una variación de 599.24 m² (quinientos noventa y nueve punto veinticuatro metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; por lo tanto, una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto del número de viviendas autorizadas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de éstas, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

Ahora bien, de conformidad con los lineamientos del Acuerdo por el que se aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado contemplado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

folio número 24080-151GRJU17, se advierte que dicho instrumento de desarrollo urbano dispone que el proyecto constructivo para uso habitacional con comercio se desarrollará en 9 (nueve) niveles (P.B. + 8 (ocho) niveles) **considerados a partir del nivel de desplante de la construcción, de los cuales 5 (cinco) niveles para vivienda se realizarán sobre nivel medio de banqueta y bajo nivel de la misma 4 (cuatro) niveles;** sin embargo, toda vez que la Personal Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa del inmueble materia del presente procedimiento, que no pudo determinar el nivel medio de banqueta, ya que el predio se encuentra con pendiente; en razón de ello, existe imposibilidad para emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento o incumplimiento en el número de niveles en relación con los lineamientos antes citados contenidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo citado.-----

No obstante lo anterior, visto el estado en el que se encuentra el proyecto de obra verificado, se CONMINA a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, para que respete el número de viviendas, niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción que le corresponden de acuerdo a los lineamientos del Acuerdo por el que se aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, contemplado en el Certificado ya citado, y demás disposiciones legales aplicables; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas. -----

Por otra parte, del certificado en estudio se advierte que al inmueble visitado le resulta aplicable la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, la cual dispone: -----

"Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: -----

I... -----
II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción. -----

III... -----

Asimismo, el artículo 86 inciso A) fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala lo siguiente: -----

Artículo 86. *Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos: -----*

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar: -----
(...) -----

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y -----

Por lo que, de lo señalado por la Personal Especializada de Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, el cuerpo constructivo observado constaba al momento de la visita de verificación administrativa con una superficie construida a partir de nivel de banqueta de **17,646.00 m²** (diecisiete mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados), resultando evidente que al ser mayor a las señaladas en las disposiciones normativas antes



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

referidas, el inmueble materia del presente procedimiento debe contar con un Dictamen de Impacto Urbano positivo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que permita evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por la construcción aludida, con el fin de establecer las medidas para la prevención, mitigación, y/o compensación, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 85 y 86 inciso A) fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Norma General de Ordenación número 19 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sin que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, se advierta que las personas visitadas acreditaran contar con el referido dictamen, siendo obligación de las mismas asumir la carga de la prueba en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, mismo que establece lo siguiente: -----

"Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal" -----

ARTICULO 281.- Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones." -----

Por lo antes expuesto y toda vez que como ha quedado citado, las visitadas no acreditaron contar con Dictamen de Impacto Urbano positivo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el inmueble materia del presente procedimiento, toda vez que se realiza un proyecto de usos mixtos (habitacional con comercio) con más de 5,000 m² (cinco mil metros cuadrados) observados al momento de la visita de verificación administrativa, generando con ello la obligación de contar con el dictamen aludido, se contravino con ello lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I, 63 y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los numerales 85 y 86 inciso A) fracción III de su Reglamento.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

Artículo 63. Las construcciones que requieran dictamen de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones que establezca el reglamento.-----

Artículo 93. El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.-----

Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas.-----

En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes.-----

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

Artículo 85. El dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra.-----

Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:-----

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar: --

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;-----

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;-----

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y-----

IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos:-----

I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.-----

En este caso además del dictamen de impacto urbano, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos; y-----

II. Crematorios.-----

Cuando se pretenda ampliar construcciones existentes y éstas cuenten con un dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo o acrediten que la construcción se ejecutó antes de la obligatoriedad de obtener el dictamen positivo de impacto urbano, acreditándolo con la licencia y/o manifestación de construcción correspondiente, podrá ampliarse la edificación sin necesidad de un nuevo estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, siempre y cuando la ampliación no rebase 5,000 metros cuadrados de construcción.-----

De los artículos citados, se desprende en su conjunto que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, asimismo establecen la obligación de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, de respetar los lineamientos del Acuerdo por el que se aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el Libro V de Polígonos de Actuación, Volumen Uno, Acta 346 (trescientos cuarenta y seis), con fecha de inscripción diez de enero de dos mil diecisiete y que se encuentra contenido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 24080-151GRJU17 expedido en fecha seis de abril de dos mil diecisiete, específicamente acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano positivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, razón por la cual esta Autoridad determina procedente imponer a las personas morales denominadas [REDACTED]

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

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta Autoridad procede a hacer la individualización de la sanción, 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 afectación al interés público, esta Autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con el Dictamen de Impacto Urbano positivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se trata de un predio en el que se lleva a cabo **obra nueva de uso habitacional y comercial** en la etapa de acabados y albañilería, con trabajos al interior y exterior del inmueble, en cuya parte de menor pendiente pudo apreciar acceso principal al área habitacional, a un costado rampa vehicular hacia la parte media del predio y hacia la parte posterior observó área de vivienda o departamentos para uso habitacional, precisando que la obra se encuentra constituida por 3 (tres) niveles bajo nivel de banqueta (tomados desde el punto del predio [REDACTED])



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

con menor pendiente) y 4 (cuatro) niveles bajo nivel de banquetta (tomados desde el punto medio del frente del predio con respecto a la vialidad), **6 (seis) niveles sobre nivel de banquetta** (tomados desde el punto del predio con menor pendiente) y 5 (cinco) niveles (tomados desde donde se encuentra una pendiente mayor) y **92 (noventa y dos) viviendas**, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 4,389 m² (cuatro mil trescientos ochenta y nueve metros cuadrados); construcción 23,341 m² (veintitrés mil trescientos cuarenta y un metros cuadrados); área libre 1,448 m² (mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados); desplante 2,941 m² (dos mil novecientos cuarenta y un metros cuadrados); construcción a partir del nivel de banquetta 17,646 m² (diecisiete mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados) tomados del nivel de banquetta del predio con menor pendiente; altura del inmueble 19 m (diecinueve metros lineales); superficies que revelan una alta inversión económica, así como se observó una zona comercial que generará ingresos; aunado a que fue ofrecida por las copropietarias del inmueble verificado, la escritura pública número 186,305 (ciento ochenta y seis mil trescientos cinco) pasada ante fe del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública ciento dieciséis de la Ciudad de México, en la que se hizo constar el contrato de compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, a un precio de venta de \$68,000,000.00 (sesenta y ocho millones de pesos 00/100 M.N), por lo que se estima que las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, cuentan con una situación financiera 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 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.-----

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las manifestaciones y pruebas presentadas por la ciudadana [REDACTED] representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:-----

-----SANCIONES-----

I.- Por no acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano positivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, en razón de que se trata de un proyecto de usos mixtos (habitacional con comercio) con más de 5,000 m² (cinco mil metros cuadrados), de conformidad con los lineamientos del Acuerdo por el que se aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio materia del presente procedimiento, contenido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 24080-151GRJU17 expedido en fecha seis de abril de dos mil diecisiete, en términos de lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I, 63 y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los numerales 85 y 86 inciso A) fracción III de su Reglamento, se impone a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **1499** (mil cuatrocientas noventa y nueve) veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

\$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 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de 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 multa impuesta, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble materia del presente procedimiento, ubicado en [REDACTED]

sin afectar la habitabilidad; 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, y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos ordenamientos vigentes y aplicables del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento 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 hará acreedora a una multa y de ser necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 Reglamento del Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

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 (sic) 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 la relación 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".-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

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; -----

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

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

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

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

...
VIII. Multas.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

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 a las personas morales denominadas

[REDACTED]
copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, que deberán 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 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 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. Se hace del conocimiento de las personas morales denominadas

[REDACTED]
copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto exhiba el recibo de pago de la multa impuesta y acredite contar con el Dictamen de Impacto Urbano positivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, por tratarse de un proyecto de usos mixtos (habitacional con comercio) con más de 5,000 m² (cinco mil metros cuadrados), de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

En 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 administrativa, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

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

TERCERO.- Por no acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano positivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, en razón de que se trata de un proyecto de usos mixtos (habitacional con comercio) con más de 5,000 m² (cinco mil metros cuadrados), de conformidad con los lineamientos del Acuerdo por el que se aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio materia del presente procedimiento, contenido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 24080-151GRJU17 expedido en fecha seis de abril de dos mil diecisiete, en términos de lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I, 63 y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los numerales 85 y 86 inciso A) fracción III de su Reglamento, se impone a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **1499** (mil cuatrocientas noventa y nueve) veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) 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.)**, de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Independientemente de la multa impuesta, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble materia del presente procedimiento, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] sin afectar la habitabilidad, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

QUINTO.- Se **APERCIBE** a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento 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 acreedoras 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.-----

SEXTO.- Hágase del conocimiento a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento, que deberán acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de que se notifique 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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/932/2019

recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.-----

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de las interesadas que tienen un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer 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.-----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED] a través
de su representante legal la ciudadana [REDACTED] y/o los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] autorizados
para tales efectos, en el domicilio ubicado en [REDACTED]-----

NOVENO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación y ejecución** de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

DÉCIMO - CÚMPLASE. -----

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

ELABORÓ
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
SVRH

SUPERVISÓ
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ