



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Nueva Jersey entre el número 13 (trece) y 5 (cinco), Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03810 (tres mil ochocientos diez), 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 INVEA/DVMAC/5373/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- El siete 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/636/2019, misma que fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por la servidora pública Celia Paola Durán Gutiérrez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] demás copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, en el que se tuvo por reconocida la personalidad con la que se ostenta, así como su interés y el de sus representados, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones y por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

3.- El día veintitrés de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, asimismo, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos ingresados en forma escrita en la misma fecha, a través de la Oficialía de Partes de este Instituto, 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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 Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, 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. -----

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 persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

La que suscribe se constituyó plenamente en el domicilio antes citado siendo Calle Uru, número 9, entre las numeras 13 y 5 en la Colonia Anáhuac así mismo el orden de visita de verificación que se dio por escrito en la cual corresponde al inmueble en comento, y siendo este un inmueble de planta baja y tres niveles y semisótano. Se trata de una obra nueva en etapa de acabados, se observa material propio de la construcción, los doce empleados en cargo al objeto y al momento de describir la siguiente: (1) Se trata de una obra nueva en etapa de acabados, (2) Es un semisótano, (3) Cuenta con planta baja y tres niveles sobre nivel de banqueta, (4) Cuenta con doce departamentos, (5) Las mediciones en las siguientes a) la superficie total del predio es de cuatrocientos veintiséis metros cuadrados b) la superficie de construcción es de mil seiscientos setenta y ocho (1678) metros cuadrados c) la superficie del área libre es de ciento veintisiete (127) metros cuadrados d) superficie de desplante es de doscientos noventa y cinco (295) metros cuadrados e) altura entre pisos es de dos punto ochenta y cinco (2.85) metros (lineales) f) altura del inmueble es de diecinueve punto veinte (19.20) metros lineales g) la superficie construida sobre el nivel de banqueta (1,252) mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados, h) altura con nivel medio de banqueta, en altura de 1.75 (uno punto setenta y cinco) metros lineales i) la distancia entre las calles de Anáhuac y Uru es de veinte metros lineales según más próxima la segunda a veinte metros lineales

(1) Las dimensiones del frente es de (20) veinte metros lineales en cuanto al apartado (2) No existe y el (3) ya fue descrito en el área de documentos del ff. y el (4) ya fue

Folio: OVI 51/2636/2019

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento obra nueva en etapa de acabados, advirtiendo material propio de la construcción y doce empleados; constituida por semisótano, cuatro niveles, es decir, planta baja y tres niveles contados a partir del nivel de banqueta y doce departamentos, en las superficies siguientes: total del predio 426.00 m² (cuatrocientos veintiséis metros cuadrados), construcción 1,678.00 m² (mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados), área libre 127.00 m² (ciento veintisiete metros cuadrados) desplante 295.00 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banqueta de 1,252.00 m² (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados), altura del inmueble 19.20 m (diecinueve punto veinte metros lineales), altura de entrepisos 2.85 m (dos punto ochenta y cinco metros lineales), altura de nivel medio de banqueta 1.75 m (uno punto setenta y cinco metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch modelo GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citada, 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación 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 en copia simple. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1262 expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Delegación Benito Juárez con fecha de expedición 06 de junio de 2018 para el domicilio de Calle Santa Teresa número oficial asignado 9 (nueve), Colonia Nápoles, (Alcaldía) Delegación Benito Juárez. Esteban Usón Parra, Titulo, Logo con Firma de la Unidad Ejecutiva de Alineamiento Uso de Suelo y Lenguajes Específicos (UAE) y Autorización Agustín Luis Guerrero Ramírez, Bvaci, Director de Desarrollo Urbano Constr.*

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida la siguiente documentación: Copia simple de Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con folio 1262 expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, con fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciocho, para el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] respecto de la cual esta autoridad al advertir que la misma fue aportada como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, 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 veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] demás copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

... el suscrito ..., y mis representados ..., tramitó y obtuvo en fecha 12 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble de nuestra propiedad ubicado en la [REDACTED] el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 25980-151SOMA17D, al cual en la especie le aplica el contenido del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 27 de agosto de 2002, toda vez que el predio de nuestra propiedad tiene una superficie de 425.95 m2 (...), por tanto le aplica la zonificación H/4/30 de conformidad en la Tabla siguiente:

• NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL.

Con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H. se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando:

- Cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones.
- El número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	30



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

Los derechos conferidos en el Certificado en comento se ejercieron conforme lo dispuesto por el artículo 158 tercer y cuarto párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo urbano para el Distrito Federal y dentro de su vigencia para el Registro de Construcción tipo B...

3.- En fecha 13 de julio de 2018, se registró ante las autoridades de la ahora Alcaldía en Benito Juárez el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RBJB-0165-18, a (sic) con vigencia hasta el 13 de julio del 2021, para la construcción de 12 viviendas en la [REDACTED]

En fecha 10 de octubre de 2019, el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez emitió a favor del suscrito y mis representados la Autorización de Uso y Ocupación número 051/2019 y con número de folio FBJ-0342-19 para el inmueble visitado y ya antes indicado, lo anterior es así toda vez que esa Dirección de Desarrollo Urbano constato que se terminaron los trabajos constructivos...

(...)

A.- RESPECTO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN NÚMERO DE EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/636/2019, Y CON NUMERO DE FOLIO OV/CDMXDU/636/2019, DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 2019.

LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ESTATUTO ORGÁNICO DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, AHORA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN CUANTO A SU EMISIÓN, PUBLICACIÓN Y APLICACIÓN

Resulta inconstitucional el ESTATUTO ORGÁNICO del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, publicado el 1 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal ahora Ciudad de México, al violarse con su publicación el PRINCIPIO DE EFICACIA a que se refiere el artículo 92 de nuestra Constitución.

En la especie el Decreto por el que se expide el Estatuto de mérito, es inconstitucional, toda vez que en su proceso formal no se cubrieron los requisitos de validez que son necesarios para que el ordenamiento que se arguye de inconstitucional cumpla con el requisito de eficacia a que se refiere el artículo 92 constitucional en relación con los artículos 90 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y 14 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal que en ese tiempo regían a la administración pública de la Ciudad de México, y que se citan a continuación ordenamientos vigentes a la fecha de a l publicación.

(...)

... se concluye que el Instituto de Verificación Administrativa..., no solo carecen de funciones, atribuciones y competencia para realizar visitas de verificación administrativa en materia de DESARROLLO URBANO y USO DE SUELO, por ser esta competencia exclusiva de las Alcaldías, sino que les queda prohibido realizar tal actividad.

(...)

B.- DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN NÚMERO DE EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/636/2019, Y CON NÚMERO DE FOLIO OV/CDMXDU/636/2019 DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 ASI COMO EL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE FECHA 11 DE NOVIEMBRE DE 2019 CON MISMO NUMERO DE EXPEDIENTE Y FOLIO, se debe decir lo siguiente:

(...)

... la referida orden de visita de verificación no está dirigida al suscrito y/o a mis representados o en mi calidad de apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto de la Orden de Visita de Verificación que se cuestiona, ... y como ya se dejó asentado, esa autoridad verificadora debió haber emitido la Orden de Visita de Verificación, sin que mediara error alguno al dirigirla, por lo que en consecuencia dicho acto de autoridad, no se encuentra debidamente fundado y motivado y por consecuencia procede sea declarada su nulidad conforme lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

C.- LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN NÚMERO DE EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/636/2019, Y CON NÚMERO DE FOLIO OV/CDMXDU/636/2019 DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 ASI COMO EL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE FECHA 11 DE NOVIEMBRE DE 2019 CON MISMO NUMERO DE EXPEDIENTE Y FOLIO OV/DU/636/2019, se procede a manifiesta lo siguiente:

... se procede a solventar la Orden de Visita de Verificación en comento de conformidad a lo siguiente:

5.- Las mediciones siguientes

- a) Superficie total del predio.
- b) Superficie de construcción.
- c) Superficie de área libre.
- d) Superficie de desplante
- e) Altura de entrepisos
- f) Altura del inmueble.
- g) Superficie construida a partir del nivel de banqueteta
- h) Si el inmueble cuenta con nivel de banqueteta, señale cuál es su altura.

En el acta de visita de verificación de fecha 11 de noviembre de 2019, la verificadora administrativa indico lo siguiente:

" 5: Las mediciones siguientes:

a) la superficie total del predio es de cuatrocientos veintiséis metros cuadrados"

AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE:

Se manifiesta que es casi cierto lo asentado por la verificadora administrativa, esto es tiene un margen razonable de imprecisión por tan solo cinco centímetros, lo anterior es así la medición que hace la verificadora administrativa respecto de la superficie real del predio visitado en cantidad de 426.00 m2 (cuatrocientos quince metros cuadrados); cuando la verdad real y jurídica es que la superficie total del predio propiedad de mis representados y del suscrito es de 425.95 m2 (cuatrocientos veinticinco punto noventa y cinco metros cuadrados)...

(...)

b) la superficie de construcción es de mil seiscientos setenta y ocho (1678) metros cuadrados)

AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE:

Se niega por ser falsa e imprecisa la medición que hace la verificadora respecto de la superficie real de construcción del inmueble visitado..., cuando la verdad real y jurídica es que la superficie de construcción en el inmueble es de 1,646.72 m2 (mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados punto setenta y dos metros decímetros)...

(...)

c) la superficie de área libre es de ciento veintisiete (127) metros cuadrados."

AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE:

Se niega por ser falsa e imprecisa la medición que hace la verificadora respecto de la superficie del área libre...

... la verdad real y jurídica es que el inmueble visitado tiene una superficie de área libre por la cantidad de 133.48 metros cuadrados equivalente al 31.2%.

(...)

d) la superficie de desplante es de doscientos noventa y cinco (295) metros cuadrados.

AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE:

Se niega por ser falsa e imprecisa la medición que hace la verificadora respecto de la superficie de desplante...



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

... la verdad real y jurídica es que el inmueble de nuestra propiedad tiene una superficie de desplante por la cantidad de 292.47 metros cuadrados equivalente al 69.08%, esto es, hay una diferencia de tan solo 2.53 metros cuadrados.

(...)

f) la altura del inmueble es de diecinueve punto veinte (19.20) metros lineales.

AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE:

Lo asentado por la verificadora administrativa en este inciso f) se niega por ser falsa e imprecisa la medición que hace la verificadora respecto de la altura del inmueble...

... la verdad real y jurídica es que el inmueble de nuestra propiedad tiene una altura a partir del nivel de banqueteta y hasta el pretil de 13.35 metros lineales, considerando que el nivel medio de banqueteta es de 1.75 metros lineales y ya considerando la altura hasta el límite del pretil es de 14.60 metros lineales, esto es, hay una diferencia de 4.6 metros lineales...

(...)

g) la superficie construida a partir del nivel de banqueteta es de (1252) mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados.

AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE:

tal afirmación mi representada la niega en forma lisa y llana...

... la verdad real y jurídica es que el inmueble visitado tiene una superficie construida a partir del nivel de banqueteta por la cantidad de 1,224.67 metros cuadrados.

(...)

debe decirse que se trata de una obra terminada con 12 departamentos, motivo por el cual no existe motivo o fundamento legal alguno para que se tenga la obligación de preservar en una obra terminada documentales como las solicitadas... (sic) -----

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por el ciudadano Jacobo Marcos Zonana, 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. Impresión del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 25980-151SOMA17D, de fecha de expedición doce de diciembre de dos mil diecisiete, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que de acuerdo al 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 de la visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento), al inmueble ubicado en [REDACTED] le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre). -----
2. Copia Certificada por Notario Público de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con folio 1262 emitida por la entonces Delegación Benito Juárez, con fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciocho, la cual que se valora



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que el inmueble verificado se encuentra ubicado en [REDACTED]

- 3. Copia Certificada por Notario Público del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio FBJ-0165-18, con sello de registro ante la Ventanilla Única Delegacional en Benito Juárez de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita, la manifestación bajo protesta de decir verdad, mediante la cual se dio aviso a la entonces Delegación Benito Juárez de las características de la obra a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED]

- 4. Copia Certificada por Notario Público del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0342-19, con sello de recibido en la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que se dio aviso a la entonces Delegación Benito Juárez de la conclusión de la obra realizada en el inmueble ubicado en [REDACTED]

- 5. Copia Certificada por Notario Público de la Autorización de Uso y Ocupación de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, folio FBJ-0342-19 Autorización No 051/2019, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que la Alcaldía Benito Juárez otorgó la autorización de uso y ocupación del inmueble 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 veintitrés de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"Se hace constar que se ingresó por Oficialía de pares folio 1652, escrito constante de dieciocho fojas, escritas por su anversos que contiene los alegatos, reiterándose en este acto que la obra del inmueble visitado, a la fecha de está completamente concluida y cuenta con la autorización de uso y ocupación de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, folio 51-2019, autorizada por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, en la inteligencia de que si la obra ejecutada no hubiese cumplido con los contenidos del certificado único de zonificación de uso del suelo, los contenidos de la Manifestación tipo B, nunca la autoridad de la Alcaldía le hubiese otorgado la autorización de Uso y Ocupación, por lo que se solicita a esta Autoridad verificado que se emita la resolución que confirme a derecho corresponda, Asimismo solicito la devolución de los documentos que en copia certificada presenté con mi escrito de observaciones de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, devolución que ya está autorizada (...)" (sic).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

Asimismo del escrito, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal en el presente procedimiento, manifestó medularmente los siguientes alegatos: -----

PRIMERO- Debe declararse la anulación por la inconstitucional manifiesta de la Orden de visita de verificación INVEACDMX/OV/DU/636/2019 emitida por la Coordinadora de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación por la que se aplica el Estatuto que se arguye de inconstitucional, pero además con el que se demuestra el actuar arbitrario de la responsable al carecer de facultades para ordenar visitas de verificación en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, lo que conculca en perjuicio de las personas físicas visitadas sus derechos fundamentales de legalidad consagrados en los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Federal, 3, 4, 53 de la Constitución Política de la Ciudad de México y 30, 31, 32, 40, 58 y demás relativos a la Ley Orgánica de las Alcaldías, ambas de la Ciudad de México.

(...)

Luego entonces tenemos que los actos impugnados (Orden y Acta de Visita de Verificación del 07 y 11 de noviembre de 2019) son ilegales y violan en perjuicio de las personas físicas copropietarias del inmueble visitado, los principios de legalidad y de debido proceso, al instaurar procedimientos administrativos en materia de desarrollo urbano y uso de suelo que les está prohibido, además de que se le dejó en estado de indefensión al no notificar el acto impugnado en los términos que señalan la Ley de Procedimiento Administrativo y su Reglamento, ambos para la Ciudad de México.

(...)

Por lo que en consecuencia es procedente se declare la anulación de la Orden de Visita en materia de desarrollo urbano emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y como consecuencia de ello, el fruto de dicho acto viciado que en la especie es el Acta de Visita de Verificación de fecha 11 de noviembre de 2019 en el expediente INVEACDMX/OV/DU/636/2019 por la manifiestas violaciones a los principios de legalidad señalados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDO.- La Orden de Visita de Verificación Administrativa, es decir, el acto de autoridad impugnado y Cuestionado en esta vía y forma, no se encuentra dirigido expresamente al apoderado legal de los copropietarios, es decir a [REDACTED] y/o a cualesquiera otro de los copropietarios del inmueble visitado ubicado en la [REDACTED] es por ello que nos encontramos en presencia de una clara violación a lo dispuesto en los artículos 78 fracción I, inciso a) y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 17 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal, así como de lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

(...)

En esas condiciones, resulta que en el caso, existe una inadecuada fundamentación y motivación jurídica, dado que en el caso, no se cumplió con las formalidades previstas en la fracción IV del artículo 7º de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; toda vez que esa autoridad verificadora, no expresa, las razones por las cuales emitió y dirigió la orden de visita de verificación administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/636/2019, y con número de folio OV/CDMXDU/636/2019, de fecha 07 de noviembre de 2019, en contra de las personas físicas copropietarias del inmueble visitado ubicado en la [REDACTED] y/o a cualesquiera de sus representantes legales, como en la especie lo es [REDACTED]

TERCERO. Esa autoridad verificadora violenta en agravio de las personas físicas copropietarias del inmueble visitado ubicado en la [REDACTED] la fracción X del artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, al no ser congruente con lo ordenado tanto en la Orden de Visita de Verificación como en lo indicado en el Acta de Visita de Verificación...

(...)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

... se violenta su seguridad jurídica al ordenarse y ejecutarse una Orden y Acta de Visita de Verificación sobre una obra terminada, que ya fue verificada en cuanto al cumplimiento que se dio en materia de construcciones y uso de suelo, pues de no haber cumplido JAMAS SE LE HUBIERA OTORGADO LA AUTORIZACION DE USO Y OCUPACION de fecha 10 de octubre de 2019 con número 051/2019, que se acompaña como Prueba Número Cuatro respecto de 12 departamentos contruidos y concluidos, por lo que en el caso presente se les hace nugatorio sus derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica, pues con ello se les deja en la más vil incertidumbre jurídica a las personas físicas propietarias del inmueble visitado...

(...)

CUARTO.- Las mediciones realizadas por la verificadora administrativa al levantar el Acta de Visita de Verificación particularmente las que corresponden a los incisos a), b), c), d), f) y g del punto número 5 indicado en la Orden de Visita de Verificación, las personas físicas y copropietarias visitadas las niegan en forma lisa y llana, por ser imprecisas, por no corresponder a la realidad y a la verdad jurídica, y en vía de Alegatos de nueva cuenta se reitera que se objetan en cuanto al indebido alcance y valor probatorio que se le pretenda dar de conformidad a lo dispuesto por el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la materia tal como lo dispone el artículo 4 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, acorde a lo manifestado en el escrito de contestación a la Orden de Visita de Verificación de fecha de ingreso del 26 de noviembre de 2019...

... el predio de visitado... tiene una superficie de 425.95 m2 (cuatrocientos veinticinco punto noventa y cinco metros cuadrados), siéndole aplicable la zonificación H/4/30 de conformidad a lo preceptuado en la Norma y en la Tabla siguiente:

• NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL.

Con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H. se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando:

- Cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones.
- El número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	30

(...)

QUINTO.- La Orden y Acta de Visita de Verificación que se impugnan es porque se trata de una obra terminada que ya no son ni puede ser nuevamente verificadas, pues ello violenta la esfera jurídica de derechos de los gobernados en cuanto a su seguridad jurídica, toda vez que estamos en presencia de un inacabable proceso de verificación administrativa al gusto del gobernante en turno, pues en la especie las personas físicas copropietarias del inmueble verificado, ... concluyo la construcción de la obra al amparo del Registro de su Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0165-18 y con número de Registro RJB- 0165-2017 para la construcción de 12 viviendas, que se acompaña como Prueba Número Cuatro y desde el 10 de octubre del 2019, cuenta con la autorización de uso y ocupación con número 51/2019 y número de folio RBJ 342-19, emitida por el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez para el inmueble ubicado antes precisado. Todas las mediciones de la obra ejecutada en su oportunidad fueron verificadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez y al haberlo comprobado otorgo a favor de los Copropietarios del inmueble visitado la Autorización de Uso y Ocupación ya antes descrita..." (sic)

Manifestaciones que serán valoradas en párrafos posteriores.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto de hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante acta de visita de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, por lo que hace a las manifestaciones del ciudadano [REDACTED] [REDACTED] realizadas en su escrito de observaciones de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, retomadas por la ciudadana [REDACTED] en forma de alegatos en su escrito de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, manifestando actos de inconstitucionalidad en contra de la orden y el acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, debe indicarse que dichos actos son considerados por esta Autoridad como actos consentidos por parte del visitado, ello en virtud de que no obra en autos constancia alguna que acredite que los mismos se impugnaron a través de medios establecidos por la ley, por lo que las simples manifestaciones de inconformidad que hace valer en su escrito de observaciones, no producen efectos jurídicos ante esta Autoridad tendientes a revocar, confirmar o modificar los actos "reclamados", 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 el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar la orden y el acta de visita de verificación de fechas siete y once de noviembre de dos mil diecinueve respectivamente, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a actos consentidos, máxime que esta Autoridad no tiene facultad para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y el acta de visita de verificación antes referida, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl 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, Organismo Público Descentralizado: -----

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. -----

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;-----

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. -----

Por lo que respecta a las manifestaciones del ciudadano [REDACTED] realizadas en su escrito de observaciones de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, retomadas por la ciudadana [REDACTED] en forma de alegatos en su escrito de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, en relación a que las superficies del inmueble asentadas por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa son imprecisas, por lo que las niegan en forma lisa y llana, dichos argumentos resultan inatendibles e inoperantes, toda vez que en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, la persona [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

especializada en funciones de verificación, asentó que "...Para el desarrollo de la presente visita de verificación se emplea como instrumentos de medición y filmación:... TELÉMETRO DE LA MARCA BOSCH MODELO GLM 150..."(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, el cual sirvió de apoyo para la obtención de las superficies indicadas y que el mismo funciona; aunado a que la persona 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 persona especializada en funciones de verificación salvo prueba en contrario, hecho que a la especie no aconteció toda vez que no exhibieron pruebas que acrediten sus manifestaciones; 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.

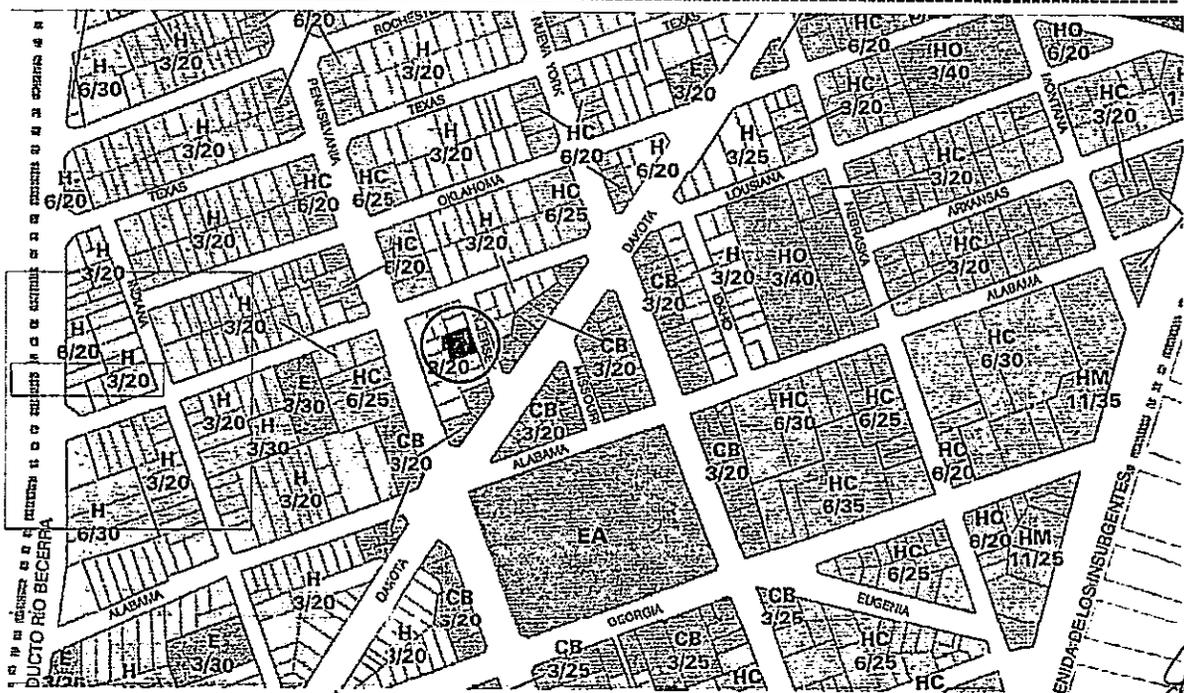
Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.-----

Ahora bien, respecto a las manifestaciones del ciudadano [REDACTED] realizadas en su escrito de observaciones de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, retomadas en forma de alegatos por la ciudadana [REDACTED] mediante los cuales señalan que el inmueble visitado se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, por lo que de conformidad a la "NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL" le es aplicable la zonificación H/4/30, al tener una superficie del predio de 425.95 m2 (cuatrocientos veinticinco punto noventa y cinco metros cuadrados); cabe señalar que para acreditar su dicho ofreció como prueba la impresión del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 25980-151SOMA17D, de fecha de expedición doce de diciembre de dos mil diecisiete, de cuyo contenido de advierte que el mismo fue expedido de acuerdo al 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 de la visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento), no así con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los



Deportes, el cual si bien fue ratificado en los mismos términos en que fue publicado en el Programa Delegacional en comento, también lo es que de conformidad con lo dispuesto el artículo 3 fracciones XXV y XXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dichos programas son instrumentos de planeación distintos, ello es así toda vez que por una parte el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por la otra, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares, como lo es el caso de la Colonia Nápoles.

No obstante lo anterior, a efecto de dar cumplimiento a la garantía de legalidad jurídica, esta Autoridad considera procedente consultar el contenido del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintisiete de agosto de dos mil dos, ratificado en sus términos 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 de la visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento), del cual se desprende que el inmueble verificado se circunscribe dentro de los límites geográficos de aplicación del referido Programa Parcial, aunado a que el mismo puede ser localizado en el Plano "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, cuya versión de divulgación puede ser consultada en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el menú "Programas", sección "Programas Parciales", opción "Descarga la publicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano así como los planos de divulgación" opción "Delegación Benito Juárez", Nombre del Programa Parcial "NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHE BUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES" en el ícono "Plano de Divulgación", de cuya información gráfica se desprende que al mismo le es aplicable la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre), como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

Ahora bien, toda vez que como ha quedado preciado en líneas anteriores, al inmueble materia de presente procedimiento le es aplicable el Programa Parcial en estudio, por lo que al tener zonificación Habitacional, es susceptible a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL", la cual establece: -----

• **NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL.**

Con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H. se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando:

- o Cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones.
- o El número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	35

En este orden de ideas, resulta oportuno señalar que el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal vigente, establece: -----

"Artículo 37. Para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trate al caso específico. La Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá los dictámenes de aplicación de normatividad que se turnarán al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable." -----

Del dispositivo normativo transcrito, se infiere que para la aplicación de las normas generales y/o particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, requieren de la presentación y valoración de las documentales que acrediten la procedencia o no de la norma de que se trate, como en este caso de la Norma de Ordenación Particular "NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL", por lo que previo a su aplicación debe contar con un Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, emitido por la hoy Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que autorice los niveles y superficies que en su caso sean aplicables, esto sin rebasar la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable, sin que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa se advierta que los visitados hayan acreditado contar con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales o Particulares de Ordenación, respecto de la Norma de Ordenación Particular que nos ocupa, siendo obligación del visitado 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, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente: -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

En ese sentido, como fue señalado por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por semisótano, cuatro niveles sobre nivel de banquetta y doce departamentos, en las superficies siguientes: total del predio 426.00 m² (cuatrocientos veintiséis metros cuadrados), construcción 1,678.00 m² (mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados), área libre 127.00 m² (ciento veintisiete metros cuadrados) desplante 295.00 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banquetta de 1,252.00 m² (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados).-----

Ahora bien, a efecto de acreditar que las viviendas, niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba impresión del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 25980-151SOMA17D, de fecha de expedición doce de diciembre de dos mil diecisiete, mismo que con fundamento en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente en el momento de la expedición del referido Certificado, tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue al día trece de diciembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 del Reglamento en cita, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0165-18, con sello de registro ante la Ventanilla Única Delegacional en Benito Juárez de fecha trece de julio de dos mil dieciocho durante la vigencia del referido Certificado, por lo que esta autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Digital que nos ocupa se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre), superficie máxima de construcción 1,011.00 m² (mil once metros cuadrados). -----

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de desplante y área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio, la cual de acuerdo a lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a atribuciones, es de 426.00 m² (cuatrocientos veintiséis metros cuadrados), razón por la cual en la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre), los visitados se encuentran obligados a respetar un área libre equivalente al 20% (veinte por ciento) y en consecuencia un desplante del 80% (ochenta por ciento), es decir, el área libre requerida es de 85.2 m² (ochenta y cinco punto dos metros cuadrados) y el desplante máximo permitido de 340.8 m² (trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados), no obstante la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble objeto del presente procedimiento tenía al momento de la visita una superficie de área libre de 127.00 m² (ciento veintisiete metros cuadrados) y de desplante de 295.00 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados); por lo que resulta evidente que las superficies de área libre y desplante, observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

En ese sentido y a efecto de determinar si el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la diligencia se encontraba constituido por 4 (cuatro) niveles, es decir, planta baja y tres niveles, no obstante en la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre), el inmueble visitado tiene permitidos 3 (tres) niveles máximos de construcción, por lo que resulta evidente que se incumplen los parámetros autorizados al inmueble de referencia, incumplimiento que deriva de exceder en 1(un) nivel, el número máximos de niveles permitidos por la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación que nos ocupa, que observó una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 1,252.00 m² (mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados), no obstante, del Certificado Digital que nos ocupa se advierte que el inmueble visitado tiene permitida una superficie máxima de construcción 1,011.00 m² (mil once metros cuadrados), por lo que resulta evidente que el inmueble visitado incumple con los parámetros permitidos al exceder en 241.00 m² (doscientos cuarenta y un metros cuadrados) la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable. -----

En consecuencia y como ha quedado acreditado, el inmueble materia del presente procedimiento, incumple con el número máximo de niveles permitidos, así como con la superficie máxima de construcción permitida, en términos de la zonificación aplicable, contraviniendo lo dispuesto en la zonificación aplicable, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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

De lo anterior, se desprende que 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 y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de los ciudadanos

copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, respetar la zonificación aplicable, es decir, la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre), específicamente por lo que hace al número máximo de niveles permitidos y la superficie máxima de construcción autorizada, razón por la cual esta Autoridad determina procedente imponer a los copropietarios 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, I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta Autoridad determina que las infracciones en que incurrieron los visitados, deben ser consideradas como graves, toda vez que no respetaron los niveles máximos permitidos, ni la superficie máxima de construcción autorizada, de conformidad con la zonificación aplicable, pese a que tenían pleno conocimiento de la misma, toda vez que el ciudadano copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba impresión del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 25980-151SOMA17D, de fecha de expedición doce de diciembre de dos mil diecisiete, por lo que se puede concluir que infringen 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 persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó en el inmueble objeto del presente obra nueva en etapa de acabados, constituida por semisótano, cuatro niveles contados a partir del nivel de banquetta y doce departamentos, en una superficie del predio de 426.00 m² (cuatrocientos veintiséis metros cuadrados), cuyas dimensiones y características revelan una alta inversión económica; aunado a que de los antecedentes de la Escritura Pública número 135,366 (ciento treinta y cinco mil trescientos sesenta y seis) de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Notario Público número nueve del entonces Distrito Federal, mediante la cual se hizo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

constar la fusión de predios, respecto de los cuales se señala que mediante escritura número 65,949 (sesenta y cinco mil novecientos cuarenta y nueve) de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete los copropietarios adquirieron por compraventa en precio de \$21,500,000.00 (veintiún millones quinientos mil pesos) los predios a fusionar, por lo que se estima que los copropietarios del inmueble visitado, cuentan con una situación financiera que les permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales 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 valorados y analizadas las documentales presentadas por el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los demás copropietarios 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 número máximo de niveles permitidos por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 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.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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.

III.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, al inmueble materia del presente procedimiento en [REDACTED]

[REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, sin afectar la accesibilidad y el uso habitacional, 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** los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] y/o a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedores a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

IV.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, ES DECIR, 1,011.00 m2 (MIL ONCE METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN [REDACTED]**

IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo que deberá hacer 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 43, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. --

V.- Aunado a lo anterior, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, **SE ORDENA LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Numerales normativos citados en los puntos anteriores que a la letra señalan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

...
III. Clausura parcial o total de obra;

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

...
VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad De México.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Apremio sobre el patrimonio;-----

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.-----

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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

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

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

Artículo 19.- *En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.*-----

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

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

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

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

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

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

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

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.--



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

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 a los ciudadanos [redacted] copropietarios 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 las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II 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 los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas y 2) acredite que el número máximo de niveles permitidos y la superficie máxima de construcción autorizada se ajustan a la zonificación aplicable, o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 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.

C. Se hace del conocimiento de los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez realizada la custodia del folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas y 2) acredite que el número máximo de niveles permitidos y la superficie máxima de construcción autorizada se ajustan a la zonificación aplicable, lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 90 de la Ley



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

D. Se hace del conocimiento a los ciudadanos

[Redacted]

[Redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que deberán exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la DEMOLICIÓN DE: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, ES DECIR, 1,011.00 m2 (MIL ONCE METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN

[Redacted]

[Redacted] IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, lo que deberá hacer 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 43, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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/636/2019

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por no respetar el número máximo de niveles permitidos por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, se impone a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, se impone a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, al inmueble materia del presente procedimiento en [REDACTED]

[REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento sin afectar la accesibilidad y el uso habitacional, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa. -----

SEXTO.- Se **APERCIBE** los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] y/o a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedores a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento. -----

SÉPTIMO.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA PERMITIDA, ES DECIR, 1,011.00 m2 (MIL ONCE METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN [REDACTED]

IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa. -----

OCTAVO.- Con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, **SE ORDENA LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, de conformidad con la fracción V del considerando TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

NOVENO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con la fracción V del considerando TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

DÉCIMO.-Hágase del conocimiento los ciudadanos [REDACTED]

copropietarios 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 Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos 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 los recibos de pago de las multas impuestas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de los interesados 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.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto del copropietario y apoderado legal el ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
PRESIDENTE DE LA MEXICA DE LA AMÉRICA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/636/2019

████████████████████

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

DÉCIMO CUARTO.- 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 al calce por duplicado. Conste.

ELABORÓ
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
PSSG

SUPERVISÓ
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ