



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

En la Ciudad de México, a veintiséis de abril de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Nueva York, número doscientos setenta y dos (272), colonia Ampliación Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos cuarenta (03840), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, atento a los siguientes: -----

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

1.- Con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/85/2022, la cual fue ejecutada el mismo día, por la funcionaria pública María del Carmen Ramos Zamora, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; instrumentos que entre otros documentos fueron remitidos por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/583/2022, recibido en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós. -----

2.- El día dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo para la implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la persona especializada en funciones de verificación antes citada, en similar data. -----

3.- Con fecha dos de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se previno al promovente, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, visto el escrito ingresado en fecha dieciocho del mismo mes y año, signado por el ciudadano [REDACTED] se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención descrita en el resultando anterior, por acreditado al promovente como apoderado legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos indicados, por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- El día ocho de abril de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

resolución. -----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días veintisiete de agosto de dos mil dos y seis de mayo de dos mil cinco respectivamente, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 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. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON EL NÚMERO OFICIAL, CON LAS PLACAS DE LAS ENTRECALLE Y LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, EN BUSCA DE [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y/O PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR LA C, [REDACTED] A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y LE HAGO ENTREGA DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, PERMITIENDO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. ADVIERTO OBRA NUEVA EN PROCESO EN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN DISTINTAS ETAPAS. EL UBICADO AL NORTE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES, EL CUAL SE OBSERVA CON ESTRUCTURA TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS Y OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO AL SUR CONSTITUIDO AL MOMENTO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS COMPARTEN DOS NIVELES DE SOTANO EN LA TOTALIDAD DEL PREDIO. EN LOS NIVELES DE PLANTA BAJA PRIMERO Y SEGUNDO NIVEL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO SUR OBSERVO OBRA NUEVA EN PROCESO CON ACTIVIDADES DE LEVANTAMIENTO DE MUROS, TRABES Y COLUMNAS, ARMADO Y HABULITADO DE ACERO Y COLOCACIÓN DE CIMBRA, OBSERVO DIVERSO MATERIAL DE OBRA ASI COMO HERRAMIENTA Y EQUIPO MENOR PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS ANTES DESCRITOS, NO OMITO MENCIONAR QUE DURANTE EL RECORRIDO REALIZADO SE OBSERVA QUE LA TOTALIDAD DE LOS TRABAJADORES NO CUENTAN CON EQUIPO DE PROTECCIÓN COMPLETO, ASIMISMO NO OBSERVO EL ACORDONAMIENTO DE PROTECCIÓN A VACIOS. POR CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE :1.EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES OBRA NUEVA EN PROCESO EN DOS CUERPOS EN DISTINTAS ETAPAS CONSTRUCTIVAS ;2.EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL NORTE ES PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES, DEL CUERPO CONSTRUCTIVO AL SUR PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES ;3. NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA ;5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO SE EXHIBE LA DOCUMENTACIÓN IDÓNEA C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO SE ADVIERTE D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE VEINTIUNO PUNTO SESENTA METROS LINEALES F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DOS MIL METROS CUADRADOS G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS DOS PUNTO SETENTA METROS LINEALES H) EL NÚMERO DE SÓTANOS SON DOSI) NO CUENTA CON SEMISOTANO J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE SEISCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR POR EL AVANCE DE LA OBRA 6. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE KANSAS Y SAN ANTONIO Y EL INMUEBLE SE ENCUENTRA A 10 METROS LINEALES DE LA ESQUINA CON KANSAS 7. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DIECISÉIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE SE SOLICITA AL VISITADO :A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL EL CUAL NO EXHIBE B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL LA CUAL NO EXHIBE NO ES OBICE SEÑALAR QUE EXISTE COMUNICACIÓN CONTIGUA ENTRE AMBOS PREDIOS CONSTRUCTIVOS SIN DELIMITACION FISICA EN CIERTAS AREAS.

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir obra nueva en proceso, constituida por dos cuerpos constructivos; el primero de planta baja y siete niveles con estructura terminada y en etapa de acabados ubicado en el costado norte, el segundo en el costado sur en el que observó obra nueva en proceso de planta baja y dos niveles, en la que se advierten actividades de levantamiento de muros, trabes y columnas, armado y habilitado de acero, así como colocación de cimbra, señalando ademas que ambos cuerpos contructivos comparten dos niveles de sótano en la totalidad del predio, por otra parte hizo constar respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

1.-	El aprovechamiento observado al interior del inmueble	Obra nueva en proceso de dos cuerpos constructivos en distintas etapas constructivas.
2.-	El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta	Cuerpo constructivo ubicado en el costado norte: planta baja y siete niveles. Cuerpo constructivo ubicado en el costado sur: planta baja y dos niveles.
3.-	(En su caso) El Número de Viviendas	no es posible determinarlas debido al avance de obra.
4.-	Superficie de las Viviendas	
5.-	Las mediciones siguientes	
a)	Superficie total del predio	trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m ²)
b)	Superficie máxima de construcción	no es posible determinar
c)	Superficie de área libre	no se advierte
d)	Superficie de desplante	trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m ²)
e)	Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	veintiuno punto sesenta (21.60 m)
f)	Superficie construida a partir del nivel medio de banqueta	dos mil metros cuadrados (2,000.00 m ²)
g)	Altura de entresijos	dos punto setenta metros (2.70 m)
h)	El número de sótanos observados en el predio	dos (2)
i)	Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta	no cuenta
j)	Superficie construida bajo nivel de banqueta	seiscientos cuarenta metros cuadrados (640.00 m ²)
k)	Superficie destinada para estacionamiento	no es posible determinarla debido al avance de obra
Medidas que se determinaron empleando teodolito laser digital marca Bosh GLM 150.		

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo 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.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el dos de marzo de dos mil veintidós, ocu-r-so que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la persona interesada serán abordadas en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos dentro del ocurso de cuenta, en donde de manera esencial la parte interesada refiere lo siguiente: -----

"... aclarando que la orden de visita de verificación va dirigido únicamente al domicilio de Nueva York 272, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03840, por lo cual resulta ilegal la clausura del inmueble de [REDACTED]"

...I.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN DOS CUERPOS DE DISTINTAS ETAPAS CONSTRUCTIVAS. -----

Lo cual es incorrecto, toda vez que solo se trata de un cuerpo constructivo, sin embargo por diseño arquitectónico se comparte el semisótano. -----

----- (énfasis añadido)

Argumentos de los que se desprende que la persona visitada afirmó que se trata de dos inmuebles independientes, a saber: los identificados con los números doscientos setenta y dos (272) y [REDACTED] de la calle Nueva York, colonia Ampliación Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos cuarenta (03840), Ciudad de México, manifestaciones que resultan por una parte inoperantes y por la otra infundados, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación se constituyó en el inmueble señalado en la orden de visita de verificación administrativa y una vez realizado un recorrido en su interior pudo observar la existencia de dos cuerpos constructivos desplantados en la totalidad del predio, que se encuentran unidos por dos niveles bajo nivel de banqueta, sin advertir delimitación física alguna que permita identificar o inferir la existencia de los predios que señala el promovente, aunado al hecho de que la parte interesada reconoció de manera expresa que por diseño arquitectónico ambos cuerpos constructivos comparten semisótano. -----

En consecuencia, resulta evidente que para la edificación de los cuerpos constructivos advertidos por la persona especializada en funciones de verificación, se unieron de hecho los predios colindantes identificados con los números doscientos setenta y dos (272) y [REDACTED] de la calle Nueva York, colonia Ampliación Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos cuarenta (03840), Ciudad de México, razón por la cual para efectos del presente procedimiento, el inmueble visitado con superficie de trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m²), es considerado como una unidad integral, al ser el resultado de la unión de dos predios colindantes para formar uno solo; lo anterior en términos del artículo 4 fracción XXIV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se cita:

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

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

XXIV. Fusión: Unión de dos o más predios colindantes para formar uno sólo; -----

Por lo que, de conformidad con los artículos 61 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 163 y 164 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, era obligación de la persona visitada obtener licencia de fusión que ampare la legalidad de la unión de los dos predios, realizada para formar el inmueble materia del presente procedimiento o bien contar con constancia



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio visitado. -----

Continuando con las manifestaciones vertidas en los incisos E) y G) en donde de manera esencial refiere que; *"Lo cual es incorrecto, toda vez que no se puede tomar como una medición correcta, toda vez que el personal especializado en materia de verificación no es un perito en materia de construcción"* (sic). -----

Argumentos respecto de los cuales resulta oportuno reiterar que **la materia sobre la cual versa el presente procedimiento es la de desarrollo urbano** y el actuar de la persona especializada en funciones de verificación como ejecutor obedece a mandamiento expreso que lo faculta a ello, dotándolo de 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, servidor público que cuenta con conocimientos suficientes para tomar las medidas respecto de los puntos señalados en el acta de visita, aunado a que para el desarrollo de la diligencia utilizó como instrumento de medición telemetro laser digital marca Bosh GLM 150, por lo que se tienen por ciertas las actuaciones que realice en el ámbito de sus atribuciones salvo prueba en contrario, hecho que en la especie no aconteció. En consecuencia, resultan infundadas las manifestaciones examinadas. -----

Continuando con el análisis de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, de las que se advierte que la persona interesada argumentó lo siguiente: -----

*"... el Semisótano y sótano divididos por losas los cuales **no sobresalen de 3.60 metros, por lo cual no cuantifican como niveles**" (sic).*-----

(Énfasis añadido)

Al respecto es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación no advirtió la existencia de un semisótano, aunado a que hizo constar en el acta de visita que observó una altura de entresijos de dos punto setenta metros (2.70 m). Por otra parte, resulta procedente señalar que el inciso C de la Norma de Ordenación Particular 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día ocho de abril de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), prevé lo siguiente: -----

*"c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, **medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta**" (sic).*-----

(Énfasis añadido)

Sentado lo anterior, esta autoridad llega a la convicción de que es infundado el argumento que se examina, en virtud de que no le asiste la razón jurídica a la persona visitada, cuando afirma que cuenta con un semisótano que no cuantifica como nivel adicional, al no sobresalir de tres punto sesenta metros (3.60 m), ya que la altura de entre pisos advertida en el inmueble visitado es de dos punto setenta metros (2.70 m), por lo que excede la altura de uno punto ochenta metros (1.80 m) permitida para considerarlo un semisótano en términos de la norma en cita, hecho que robustece lo observado por la persona especializada en funciones de verificación, al señalar que no advierte semisótano. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

Por otra parte, la persona visitada aduce que las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidas por la persona especializada en funciones de verificación son erróneas, refiriendo que las áreas correctas son las contenidas en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-028-21, con fecha de expedición veinticuatro de junio de dos mil veintiuno y vigencia al veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro.-----

De la consideración antes reproducida, resulta oportuno señalar que el Registro de Manifestación de Construcción se trata de un trámite que se realizó ante el área de la ventanilla única de la alcaldía Benito Juárez, encargándose esta, de registrar la manifestación de construcción con los requisitos que señala la normatividad en materia de construcciones, tales como el tipo de obra a construir, su inicio, termino y vigencia de la misma, por lo que el hecho de que la persona visitada haya cumplido con la obligación de registrar la manifestación de construcción, no implica que la obra haya sido ejecutada en dichos términos, toda vez que se trata de una manifestación bajo protesta de decir verdad, por ende el argumento examinado es infundado.-----

Por lo que toca a las manifestaciones en las que la persona visitada medularmente adujo que este instituto debe declarar la nulidad del acta de visita de verificación administrativa atendiendo a la *"indebida identificación en la que incurrió el verificador"* (sic), es de señalar que del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la legalidad del acta de visita de verificación, a consecuencia de la presunta trasgresión a los derechos del visitado; sin que éste contenga un argumento de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto del acta de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.-----

Ahora bien, del estudio de los argumentos de derecho restantes, se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la interesada refiere que las intervenciones realizadas, se encuentran legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos a los ya abordados en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos de fecha ocho de abril de dos mil veintidós, se dio cuenta del escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto, con número de folio 04662 en esa misma fecha, de cuyo contenido se desprende que la persona interesada en vía de alegatos solicitó que el presente procedimiento debe ceñirse a la materia de desarrollo urbano.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición once de junio de dos mil veintiuno, folio número 9447-151RUAL21, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original de la Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0100, con fecha de expedición veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, para el inmueble materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Original de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-B-028-21, con fecha de expedición veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende la manifestación bajo protesta respecto de las características de la obra a realizar en el inmueble objeto del presente procedimiento. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9447-151RUAL21, con fecha de expedición once de junio de dos mil veintiuno, lo anterior es así, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México para el inmueble materia del presente procedimiento; instrumento cuya eficacia y ejecutividad para amparar la realización de las actividades reguladas observadas al momento de la visita, por la persona especializada en funciones de verificación se encuentran en vigor, toda vez que al día de la fecha no ha transcurrido el plazo de un año para realizar el pago anual de la contribución respectiva, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158; párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina entrar a su estudio para establecer el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación administrativa. -----

En tales condiciones y considerando que el certificado ofrecido por la persona visitada únicamente es para una superficie total del predio de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados (159.00 m²) y que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia hizo constar que el inmueble visitado cuenta con una superficie total del predio de trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m²), aunado a que tal y como se ha dicho, la persona visitada declaró que por diseño arquitectónico en la totalidad del predio se comparten niveles, resulta evidente que el certificado en estudio no refleja las actualizaciones producto de fusiones, es decir, la unión de los dos predios, realizada para formar el inmueble materia del presente procedimiento, en términos del artículo 4 fracción XXIV Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo que es de concluir que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9447-151RUAL21, con fecha de expedición once de junio de dos mil veintiuno, no es la documental idónea para amparar la totalidad de las superficies advertidas al interior del inmueble materia del presente procedimiento y por ende para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto y alcance de la orden de visita de verificación. -----

Por otro lado, en virtud de lo advertido por la persona especializada en funciones de verificación y lo manifestado por la persona visitada, de conformidad con los artículos 61 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 4 fracción XXIV, 163 y 164 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, era obligación de la persona visitada obtener licencia de fusión que ampare la legalidad de la unión de los dos predios para formar el inmueble materia del presente procedimiento o bien contar con constancia por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio visitado, máxime que del estudio de las constancias que obran en autos no se advierte que con ninguna de ellas se acreditó que por proceso constructivo se encuentre permitida la construcción de niveles compartidos en la totalidad del predio producto de la fusión. -----

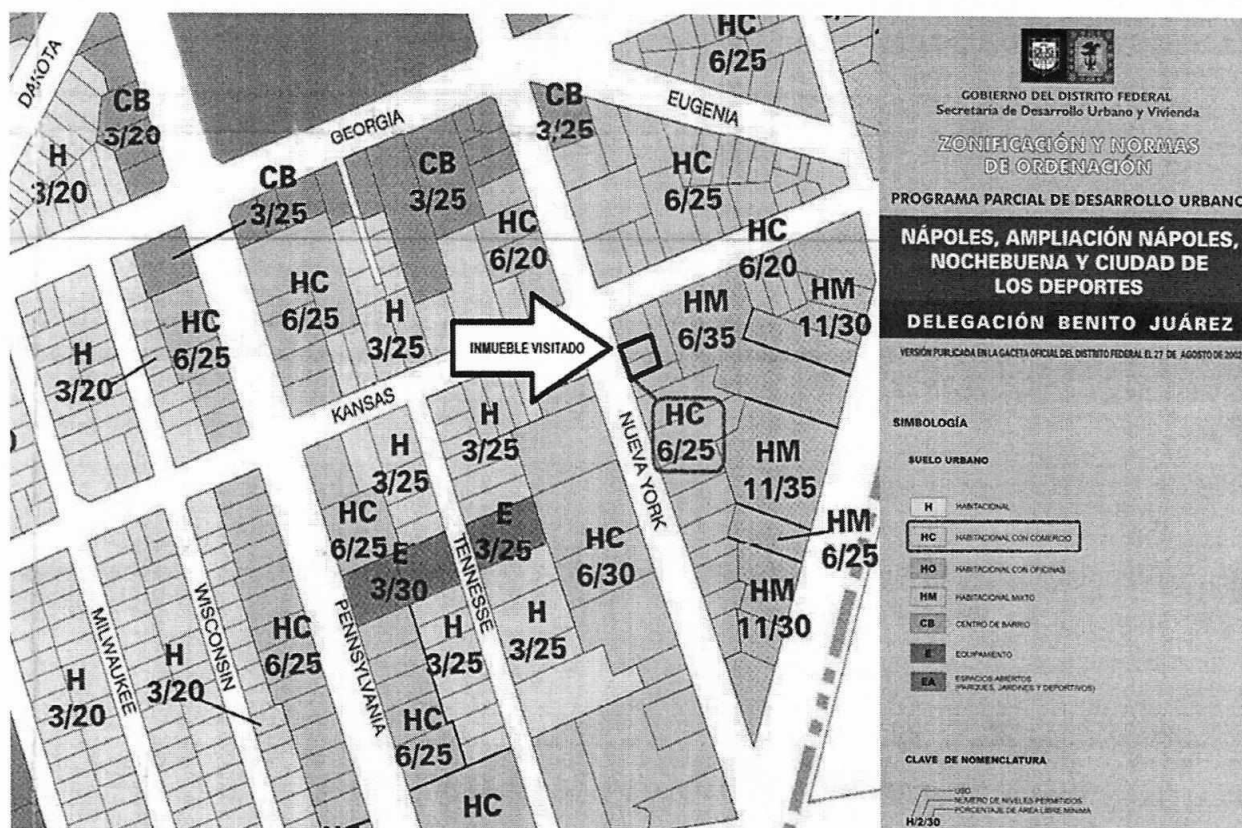
Por lo que es de concluir que la persona visitada no acreditó contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble producto de la fusión, ni con licencia de fusión o constancia por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio visitado, siendo su obligación asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

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

Consecuentemente, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, relativas al número de niveles y superficies de desplante y área libre, procede al análisis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días veintisiete de agosto de dos mil dos y seis de mayo de dos mil cinco respectivamente, de cuyo plano "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que a los predios de cuya fusión resultó el inmueble visitado les aplica la zonificación HC/6/25 [Habitacional con Comercio, seis (6) niveles máximo de construcción, veinticinco por ciento (25%) mínimo de área libre], información que puede ser apreciada de la siguiente imagen obtenida del plano en estudio: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022



Ahora bien, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación HC/6/25 el inmueble visitado tiene permitidos seis (6) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar dos cuerpos constructivos, uno con estructura terminada constituido de planta baja y siete niveles, esto es, ocho (8) niveles sobre nivel de banquetta, resulta evidente que excede en dos (2) niveles el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

En este sentido, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable, es de señalar que en la zonificación HC/6/25 el porcentaje mínimo de área libre que debe respetar es del veinticinco por ciento (25%) y en consecuencia tiene permitido un desplante del setenta y cinco por ciento (75%). -----

Ahora, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es decir, la superficie de trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m²), en razón a los porcentajes antes referidos, da como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener ochenta metros cuadrados (80.00 m²) de superficie mínima de área libre y doscientos cuarenta metros cuadrados (240.00 m²) de superficie máxima de desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir que el inmueble visitado no cuenta con área libre y tiene una superficie de desplante de trescientos veinte metros cuadrados (320.00 m²), se concluye que éste incumple con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

Por lo que respecta a la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable, es de señalar que debido al avance de obra advertido por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, aunado a que no se indicó la superficie de desplante que corresponde a cada cuerpo constructivo, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos de convicción suficientes que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de dicha superficie en el inmueble verificado. -----

Derivado que el inmueble materia del presente procedimiento excede el número de niveles e incumple con las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, así también al no acreditar contar con licencia de fusión o constancia por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio visitado, ni con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble producto de la fusión, la persona visitada contraviene lo dispuesto en 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.-----

Así como con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

Artículo 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”.-----

Se colige lo anterior, toda vez que de los razonamientos y artículos previamente señalados, 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

ordenación; entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, normas de zonificación y ordenación, por lo tanto al realizar intervenciones, era ineludible la obligación de la persona visitada respetar los parámetros permitidos al inmueble visitado de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días veintisiete de agosto de dos mil dos y seis de mayo de dos mil cinco respectivamente, así como acreditar contar con licencia de fusión o constancia por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio visitado y Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble producto de la fusión, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -----

----- INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no acreditar la legalidad de la fusión realizada y no respetar el número de niveles y superficies de área libre y desplante permitidos por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades y transporte, redes de agua potable, drenaje y eléctricas, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, 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 del original de la escritura pública número cuarenta mil setecientos cuarenta y ocho (40,748), pasada ante la fe del notario público número doscientos veintidós de la Ciudad de México, en la que se hizo constar el contrato de compraventa a través del cual los señores [REDACTED]

[REDACTED] compraron en copropiedad por la cantidad de [REDACTED] el inmueble materia del presente procedimiento, que del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-028-21, con fecha de expedición veinticuatro de junio de dos mil veintiuno y vigencia al veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, se advierte como importe total de los pagos de derechos previstos en el Código Fiscal de la Ciudad de México la cantidad de [REDACTED] y que las dimensiones y características de la construcción del inmueble visitado y que el patrimonio de una persona se [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED] 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 artículo 104 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III y párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. -----

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por no acreditar la legalidad de la fusión observada en el inmueble visitado, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** del cinco **por ciento (5%) del valor comercial del terreno**, mismo que se autodeterminará con base en el resultado del avalúo comercial realizado a su nombre y cuenta, por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, 99 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

II.- Por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble producto de la fusión, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$19,244.00 (diecinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

III.- Por exceder el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a cuatrocientas (400) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$38,488.00 (treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. -----

IV.- Por no respetar de superficie mínima de área libre requerida y exceder la superficie de desplante, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a cuatrocientas (400) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$38,488.00 (treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. -----

V.- Independientemente de las multas impuestas, por no respetar el número de niveles, superficies de área libre y desplante permitidos, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Nueva York, número doscientos setenta y dos (272), colonia Ampliación Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos cuarenta (03840), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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. -----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir sus efectos jurídicos y se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura.-----

Se APERCIBE a los ciudadanos

copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

VI.- Se ordena la **DEMOLICIÓN** DE: 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEXTO (6) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; Y 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DE DESPLANTE PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE NUEVA YORK, NÚMERO DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (272), COLONIA AMPLIACIÓN NÁPOLES, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL CERO TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (03840), CIUDAD DE MÉXICO, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, 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.-----

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

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 99. Se sancionará con multa:

II. En las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y conjuntos ilegales, del 5% al 10% del valor comercial del terreno, En estos casos se aplicará la sanción al propietario o poseedor del inmueble;

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: --

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

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

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.-----

Quando 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.-----

Artículo 129.- Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en: -----

II. Multa; -----

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A. Se hace del conocimiento de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II, III y IV de esta resolución, anexando el avalúo comercial realizado a su nombre y cuenta, por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

B. Se hace del conocimiento de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas, anexando el avalúo comercial realizado a su nombre y cuenta, por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal; 2) acredite contar con licencia de fusión o constancia por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio materia del presente procedimiento y 3) demuestre contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que acredite que el número de niveles y superficies de área libre y desplante se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable al inmueble visitado, una vez realizadas las actualizaciones producto de la fusión ejecutada; o bien, 4) 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; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

C. Se hace del conocimiento de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesta la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas, anexando el avalúo comercial realizado a su nombre y cuenta, por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal; 2) acredite contar con licencia de fusión o constancia por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine que dicho documento no es exigible para el predio materia del presente procedimiento y 3) demuestre contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que acredite que el número de niveles y superficies de área libre y desplante se ajustan a lo establecido en la zonificación aplicable al inmueble visitado, una vez realizadas las actualizaciones producto de la fusión ejecutada; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. -----

D. Se hace del conocimiento de los ciudadanos

copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN** DE: 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEXTO (6) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; Y 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DE DESPLANTE PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE NUEVA YORK, NÚMERO DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (272), COLONIA AMPLIACIÓN NÁPOLES, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL CERO TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (03840), CIUDAD DE MÉXICO, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de éstas, 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, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

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.

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.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** del cinco **por ciento (5%) del valor comercial del terreno**, mismo que se autodeterminará con base en el resultado del avalúo comercial realizado a su nombre y cuenta, por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal.

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$19,244.00 (diecinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**.

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$38,488.00 (treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**.

SEXTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$38,488.00 (treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**.

SÉPTIMO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Nueva York, número doscientos setenta y dos (272), colonia Ampliación Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos cuarenta (03840), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

OCTAVO.- Derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir sus efectos jurídicos y se constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura.-----

NOVENO.- Se APERCIBE a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

DÉCIMO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción VI, de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN** DE: 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEXTO (6) NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; Y 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL VEINTICINCO POR CIENTO (25%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DE DESPLANTE PERMITIDA PARA EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE NUEVA YORK, NÚMERO DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (272), COLONIA AMPLIACIÓN NÁPOLES, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL CERO TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (03840), CIUDAD DE MÉXICO, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación. -----

DÉCIMO PRIMERO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción VII, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Nueva York, número doscientos setenta y dos (272), colonia Ampliación Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos cuarenta (03840), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en orden de visita de verificación. -----

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

DÉCIMO TERCERO.- Hágase del conocimiento de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II, III y IV de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/85/2022

DÉCIMO CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

DÉCIMO QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o de los ciudadanos [REDACTED]

en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED]

DÉCIMO SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar y ejecutar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

DÉCIMO SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

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

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO