



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS I

RAJ.6207/2023 (RELACIONADO CON
EL RAJ.98803/2022)

TJ/III-66907/2022

ACTOR: DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

OFICIO No:TJA/SGA/I/(7)3160/2024

Ciudad de México, a **08 de julio de 2024**

ASUNTO: CERTIFICACIÓN

**LICENCIADO DAVID LORENZO GARCÍA MOTA
MAGISTRADO TITULAR DE LA PONENCIA SIETE DE
LA TERCERA SALA ORDINARIA DE ESTE H. TRIBUNAL
P R E S E N T E.**

Por medio del presente informo a usted que con fecha **VEINTICUATRO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO**, el pleno de la Sala Superior de este Tribunal emitió resolución en el mismo, la cual fue notificada a **las autoridades demandadas e!** **VEINTE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO y a la parte actora el VEINTITRÉS DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO**, y toda vez que ha transcurrido en exceso el término para que las partes interpusieran medio de defensa alguno (Amparo o Recurso de Revisión), con fundamento en el artículo 119 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, vigente al día siguiente de su publicación, el primero de septiembre de dos mil diecisiete en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y el artículo 15 fracción XIV del Reglamento Interior vigente a partir del once de junio de dos mil diecinueve, **se certifica** que en contra de la resolución del **VEINTICUATRO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO**, dictada en el recurso de apelación **RAJ.6207/2023 (RELACIONADO CON EL RAJ.98803/2022)**, no se observa a la fecha en los registros de la Secretaría General de Acuerdos I que se haya interpuesto algún medio de defensa, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

A T E N T A M E N T E

**SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS I DEL TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

MAESTRO JOACIM BARRIENTOS ZAMUDIO

JBZ/EGG

TRIBUNAL DE JUSTICIA
ADMINISTRATIVA DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

★ 10 JUL. 2024 ★
TERCERA SALA PONENCIA 7
RECIBIDO





Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

VP

RECURSO DE APELACIÓN NÚMERO: RAJ. 6207/2023
(RELACIONADO CON EL RECURSO DE APELACIÓN RAJ.
98803/2022)

JUICIO NÚMERO: TJ/III-66907/2022

ACTORES: DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

AUTORIDADES DEMANDADAS: DIRECTOR DE CALIFICACIÓN EN MATERIA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y DIRECTOR DE VERIFICACIÓN, SEGURIDAD Y CLAUSURAS DEL ÁMBITO CENTRAL, AMBOS DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

APELANTE: JOSÉ FRANCISCO ZÚÑIGA ESPINOSA, EN SU CARÁCTER DE AUTORIZADO DE LAS AUTORIDADES DEMANDADAS DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

MAGISTRADO: LICENCIADO JOSÉ ARTURO DE LA ROSA PEÑA

SECRETARIA DE ESTUDIO Y CUENTA: LICENCIADA YMA CRISTINA ESCOBEDO ORDAZ

Acuerdo del Pleno Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, correspondiente a la sesión plenaria del día veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.

RESOLUCIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN NÚMERO RAJ. 6207/2023, interpuesto ante este Tribunal por **JOSÉ FRANCISCO ZÚÑIGA ESPINOSA**, en su carácter de autorizado de las autoridades demandadas del **INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, en contra de la sentencia de fecha once de enero de dos mil veintitrés, pronunciada por la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el juicio número TJ/III-66907/2022.

TJ/III-66907/2022
REC-001



PA-007613-2023

ANTECEDENTES:

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, el día veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX, interpusieron demanda, sin precisar con claridad cuáles eran los actos que pretende controvertir a través del juicio de nulidad.

2.- Por auto de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, el Magistrado Instructor de la Ponencia Siete de la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional de este Tribunal, previno a la parte actora para que, en un término de cinco días hábiles, subsanaran las irregularidades de su demanda, carga procesal que fue desahogada mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Tribunal, el veintinueve de septiembre del año citado, señalando como actos impugnados los siguientes:

"1.- La Resolución Administrativa del veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós bajo el número de expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

2. Orden de Clausura **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** del seis septiembre del año dos mil veintidós.

3. Acta de Clausura **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** del siete de septiembre del año dos mil veintidós.

4. Orden de Vista de Verificación Folio **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** del veinte de junio del año dos mil veintidós.

5. Acta de Visita de Verificación **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** del veinte de junio del año dos mil veintidós.

6. Los demás actos que se dicten con posterioridad por ser producto de un acto viciado."

(El accionante impugna los actos relacionados con el procedimiento de verificación administrativa en materia de



**RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022**

- 2 -

Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

desarrollo urbano con número de expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** el cual fue substanciado en el inmueble ubicado en **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX
con el objeto de revisar el cumplimiento de lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de esta Ciudad el seis de mayo de dos mil ocho, así como la Norma General de Ordenación número 3, dispuesta en el referido Programa Delegacional, respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, que permita disminuir un impacto negativo en la zona.

En la resolución emitida en dicho procedimiento, se determinó imponer al visitado una multa equivalente a **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPR** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, por no respetar el número de niveles permitidos de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble; una multa equivalente a trescientas veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, por no cumplir con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 3; la clausura total temporal del inmueble; la demolición de los niveles que están por encima del sexto nivel, en el inmueble señalado; así como la custodia del folio real del inmueble).

3.- Mediante acuerdo de fecha treinta de septiembre de dos mil veintidós, el Magistrado Instructor de la Ponencia Siete de la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional admitió la demanda, así como las pruebas ofrecidas por los actores y emplazó a las autoridades señaladas como responsables para que produjeran su contestación, realizándose ésta en tiempo y forma en la que se pronunciaron respecto del acto controvertido, ofreciendo pruebas, planteando causales de improcedencia y defendiendo la legalidad del acto impugnado.

4.- Con fecha nueve de diciembre de dos mil veintidós, el Magistrado Instructor de la Ponencia Siete de la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, emitió el proveído de alegatos y cierre de instrucción, mediante el cual otorgó un plazo de cinco días hábiles a las partes

T.JIII-66907/2022



PA-007613-2023

para que formularan alegatos por escrito, precisando que transcurrido dicho término, con o sin alegatos, quedaría cerrada la instrucción, siendo así, que las partes contendientes no presentaron alguna promoción mediante la cual ejercieran dicho derecho.

5.- El once de enero de dos mil veintitrés, la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional de este Tribunal, encontrándose debidamente integrada, dictó sentencia con base en los puntos resolutivos siguientes:

"PRIMERO.- No se sobresee el presente juicio.

SEGUNDO.- SE DECLARA LA NULIDAD de la resolución de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintidós, así como de los actos subsecuentes, todos radicados en el expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando IV, quedando obligadas las autoridades demandadas a dar cumplimiento en términos de lo dispuesto en el Considerando V de la presente sentencia.

TERCERO.- A efecto de garantizar debidamente el derecho humano de acceso a la justicia, en caso de duda, las partes pueden acudir ante la Magistrada Ponente, para que les explique el contenido y los alcances de la presente sentencia.

CUARTO.- Se hace saber a las partes que en contra de la presente sentencia procede el recurso de apelación, dentro de los diez días hábiles siguientes a aquel en que surta efectos la notificación.

QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE y en su oportunidad, archívese el expediente por encontrarse totalmente concluido."

(La Sala del conocimiento estimó procedente declarar la nulidad de los actos impugnados, considerando que en el Acta de Visita de Verificación se asentó que existen instalaciones en el área de la azotea del inmueble materia del procedimiento, y la autoridad emisora de la resolución combatida no tomó en cuenta lo previsto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, específicamente en cuanto a las instalaciones permitidas por encima del número de niveles especificado por la zonificación correspondiente, disponiendo además que los pretils en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros, y que éstos no deberán cuantificarse como nivel adicional a la zona permitido, por lo que se dejó a la demandante en estado de indefensión pues la autoridad enjuiciada apreció los hechos de forma incorrecta pues omitió señalar las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas por las que no consideró que las instalaciones en el área de azotea del inmueble se consideran como un nivel superior al





**RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022**

- 3 -

Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

permitido en el Certificado de Zonificación exhibido por los accionantes. En consecuencia, se ordenó dejar sin efectos legales todos los actos impugnados).

6.- Dicha sentencia fue notificada a los actores el doce de enero de dos mil veintitrés, y las autoridades demandadas el trece del mismo mes y año, como consta en los autos del juicio de nulidad antes citado.

7.- Con fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, **JOSÉ FRANCISCO ZÚÑIGA ESPINOSA**, en su carácter de autorizado de las autoridades demandadas del **INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, interpuso Recurso de Apelación en contra de la referida sentencia, de conformidad y en términos de lo previsto en el artículo 116, de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



8.- Por auto de fecha trece de marzo de dos mil veintitrés, se admitió y radicó el Recurso de Apelación por la Magistrada Presidenta del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México y de su Sala Superior, designándose ponente al **Magistrado LICENCIADO JOSÉ ARTURO DE LA ROSA PEÑA**, para formular el proyecto de resolución correspondiente y, se ordenó correr traslado a la parte actora con copia simple del mismo, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

9.- Con fecha once de abril de dos mil veintitrés, el Magistrado Ponente recibió los autos del juicio de nulidad y del recurso de apelación de que se trata.

TJ/III-66907/2022
PA-007613-2023



CONSIDERANDO:

I.- Este Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México es competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 15 fracción VII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como 1, 116, 117 y 118 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

II.- La recurrente señala que la sentencia de fecha once de enero de dos mil veintitrés, dictada en el juicio de nulidad número TJ/III-66907/2022 por la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, le causa agravio conforme a los argumentos planteados en el escrito que corre agregado a foja tres a la ocho de autos del citado Recurso de Apelación, lo cual será analizado posteriormente sin que sea necesario transcribirlos, en virtud de que ello no es obstáculo para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias.



Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia número S.S.17, perteneciente a la Cuarta Época, emitida por la Sala Superior del entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en sesión extraordinaria de fecha diez de diciembre de dos mil catorce, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de marzo de dos mil quince, cuyo rubro y contenido es el siguiente:

"AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS RESOLUCIONES A LOS RECURSOS DE APELACIÓN ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.- De los artículos que integran el Capítulo XI del Título Segundo de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, denominado 'De las Sentencias', y en particular el diverso 126 se advierte que las sentencias que emitan las Salas no necesitan formulismo alguno, razón por la cual se hace innecesaria la



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

**RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022**

- 4 -

transcripción de los agravios hechos valer por el apelante, sin embargo, tal situación no exime de cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad debiendo para ello hacer una fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y valoración de las pruebas que se hubieren admitido, señalando los fundamentos legales en que se apoyen, debiendo limitar a los puntos cuestionados y a la solución de la Litis planteada en acato al dispositivo 126 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal."

III.- La Sala del conocimiento resolvió el asunto que fue puesto a su consideración, en los términos siguientes:

"**II.-** Por tratarse de una cuestión de orden público y estudio preferente, esta Juzgadora analiza las causales de improcedencia y sobreseimiento que hacen valer las enjuiciadas al contestar la demanda.- Al efecto, es aplicable por analogía la Jurisprudencia número 814, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, página 553, correspondiente a los años 1917-1995, que a la letra señala:

"IMPROCEDENCIA, CAUSALES DE EN EL JUICIO DE AMPARO.- Las causales de improcedencia del juicio de amparo, por ser de orden público deben estudiarse previamente, lo aleguen o no las partes, cualquiera que sea la instancia."

II.1.- Esta Juzgadora entra al estudio de la única causal de improcedencia hecha valer por las autoridades demandadas, por la cual solicita se decrete el sobreseimiento en el presente juicio, de conformidad con lo previsto en los artículos 92 fracciones VI y VII, y 93 fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, dado que la parte actora no acredita contar con interés jurídico para promover por la presente vía, "...al no exhibir documental idónea para acreditar que la construcción realizada en el predio materia del presente juicio se adecua a lineamientos establecidos..."; lo anterior, toda vez que, aducen las enjuiciadas, al momento de llevar a cabo la visita de verificación materia de la presente litis, el verificador asentó en el acta de visita respectiva que observó un cuerpo constructivo con un nivel superior al permitido en la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano.

Esta Sala de primer grado estima que es **infundada** la causal de improcedencia que se analiza, en atención a que los artículos 39 segundo párrafo, 92 fracción VII y 93 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, establecen lo siguiente:

"Artículo 39. Sólo podrán intervenir en el juicio las personas que tengan interés legítimo en el mismo.

En los casos en que el actor pretenda obtener sentencia que le permita realizar actividades reguladas, deberá acreditar su interés jurídico mediante el documento que le otorgue la titularidad del correspondiente derecho subjetivo."

Artículo 92. El juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México es improcedente:

(...)

VII. Contra resoluciones que no afecten el interés jurídico del actor, en los casos en que conforme a este Ley sea requerido.

Artículo 93. Procede el sobreseimiento en el juicio cuando:

(...)

II. Durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;"

De los preceptos legales anteriormente transcritos, se advierte:

- Que en los casos en que el actor **pretenda obtener sentencia que le permita realizar actividades reguladas, deberá acreditar su interés jurídico** mediante la correspondiente concesión, licencia, permiso, autorización o aviso, que le otorgue la titularidad del correspondiente derecho subjetivo.
- Que el juicio ante este Tribunal es improcedente, contra resoluciones que no afecten el interés jurídico del actor.
- Procede el sobreseimiento del juicio, cuando durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna causal de improcedencia.

En el caso concreto la parte actora señaló como actos impugnados, los actos relativos a la visita de verificación en materia de uso de suelo, radicados con el número de expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** llevada a cabo en el inmueble

ubicado en **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

Ahora bien, en autos del juicio de nulidad corre agregada copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C con número de folio **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** de fecha siete de febrero de dos mil veinte, y del que se advierte a la **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** -parte actora en el presente juicio-, como titular de los trabajos de construcción llevados a cabo en el inmueble materia de la presente litis, así como el Certificado de Zonificación con número de folio **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** de fecha de expedición del cinco de junio de dos mil diecinueve, documentales con las cuales,



ESTADOS UNIDOS
DE MÉXICO
FEDERACIÓN
DISTRITO FEDERAL
GOBIERNO FEDERAL



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

**RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022**

- 5 -

a juicio de esta Sala del Conocimiento, la parte actora acreditó su interés jurídico, razón por la cual, no ha lugar a decretar el sobreseimiento solicitado por las enjuiciadas.

Sin que obste a lo anterior, que las enjuiciadas aduzcan que la construcción llevada a cabo en el inmueble que nos ocupa, no se ajusta a lo permitido en el Certificado de Zonificación exhibido por los improductores, toda vez que del escrito de demanda se advierte que la parte actora hace valer conceptos de nulidad tendientes a combatir lo expuesto por las autoridades demandadas, razón por la cual, esta Tercera Sala Ordinaria considera que dicho argumento guarda relación con el fondo de la litis planteada en el presente juicio, por lo que es de desestimarse.

Es aplicable al caso concreto la Jurisprudencia número cuarenta y ocho, emitida por el Pleno de la Sala Superior de este Tribunal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiocho de octubre del dos mil cinco, misma que establece lo siguiente:

"CAUSAL DE IMPROCEDENCIA. SI EN SU PLANTEAMIENTO SE HACEN VALER ARGUMENTOS VINCULADOS CON EL FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE LA.- Si se plantea una causal de improcedencia del juicio de nulidad, en la que se hagan valer argumentos vinculados con el fondo del asunto, la sala que conozca del mismo al dictar sentencia deberá desestimarla y si no existe otro motivo de improcedencia, entrar al estudio de los conceptos de nulidad."

III.- La controversia en el presente asunto consiste en determinar la legalidad o ilegalidad de los actos que han quedado debidamente precisados en el resultado 1 del presente fallo, y cuya existencia quedó acreditada con las documentales que obran en autos, analizando previamente las manifestaciones formuladas por las partes y valorando las pruebas rendidas, en términos del artículo 98, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -

IV.- Esta Sala Juzgadora analiza los conceptos de nulidad que hace valer la parte actora en su escrito inicial de demanda, y la refutación que realiza la autoridad demandada en su oficio de contestación a la misma, haciendo una fijación clara de los puntos controvertidos en cada uno de ellos y valorando las constancias de autos, así como las pruebas ofrecidas por las partes, precisadas, desahogadas y admitidas, de conformidad con el artículo 98 fracción de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior, conforme a lo dispuesto por el artículo 91 de la en cita; destacándose que este Órgano Colegiado no se encuentra obligado a transcribir los conceptos de nulidad que en contra del acto impugnado se enderecen y por consiguiente la refutación que realice la autoridad demandada en contra de los mismos, circunstancias éstas últimas, que no implican afectar las defensas de las partes, pues los mismos

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SALA JUZGADORA
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
GENERAL
ESTADOS

PA-007613-2023



PA-007613-2023

ya obran en autos, apoyándose para tal efecto, por analogía, en los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y por los Tribunales Colegiados de Circuito en las Jurisprudencias siguientes:

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer."

Una vez precisado lo anterior, por razón de método y por guardar relación, se procede al análisis del **tercero y cuarto conceptos de nulidad** planteados por la parte demandante, por medio del cual manifiesta sustancialmente que la resolución impugnada se encuentra indebidamente fundada y motivada, ya que:



- Viola en su perjuicio los artículos 14 y 16 Constitucionales, en relación con los artículos 6 fracción II y 7 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, toda vez que al momento de emitir dicha resolución, la autoridad demandada califica de legal el acta de visita de verificación, siendo que el inmueble materia del procedimiento de verificación administrativa que nos ocupa cuenta únicamente con seis niveles, tal y como fue asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación responsable de llevar a cabo dicha visita. Aunado a que, en resultan incorrectas la medidas señaladas en el acta de visita, razones por las cuales, aducen los accionantes, "...no puede considerarse como elementos de convicción las mediciones del verificador y la descripción que hace al ser a todas luces equivocada y contradictoria...";
 - No existe una debida adecuación entre las hipótesis previstas por las disposiciones legales invocadas por la



RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022

- 6 -

Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

autoridad emisora de la resolución a debate, con la conducta imputada a la parte actora, por lo que imponen sanciones administrativas que carecen de sustento legal alguno, bajo el error de considerar como nivel de construcción, el nivel de azotea en el que se encuentran los cuartos de máquinas, cubo de elevadores y cubo de escaleras, siendo que, de conformidad con lo dispuesto en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el seis de mayo de dos mil cinco, no debe ser considerado como nivel, ya que no cuantifica en la altura ni en la superficie máxima de construcción del inmueble..

Por su parte, en el oficio de contestación de demanda, las autoridades demandadas en relación con el concepto de nulidad en estudio, adujeron en su defensa que resulta infundado lo expuesto por los impetrantes, toda vez que dentro de la resolución a debate se desglosados todos y cada uno de los elementos tomados en consideración al momento de calificar el Acta de Visita de Verificación de fecha veinte de junio de dos mil veintidós.

Al respecto, supliendo las deficiencias de la demanda en términos del artículo 97 de la Ley Justicia Administrativa de la Ciudad de México, esta Sala considera **que le asiste la razón legal a la parte actora**, de conformidad con lo razonamientos jurídicos siguientes:

A manera de antecedentes, el artículo 6º fracción VIII de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, establece de manera textual lo siguiente:

"Artículo 6º.- Se considerarán válidos los actos administrativos que reúnan los siguientes elementos:

[...]

VIII. Estar fundado y motivado, es decir, citar con precisión el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso y constar en el propio acto administrativo;

[...]"

(Lo resaltado es nuestro)

Del precepto anteriormente citado, se advierte la obligación que tienen las autoridades administrativas de fundar y motivar sus actos; entendiéndose por fundamentación, el que un acto de autoridad se

TJ/III-66907/2022



PA-007613-2022

base en una disposición normativa general, es decir, que ésta prevea la situación concreta para la cual sea procedente realizar el acto de autoridad que exista en una ley; y, entendiéndose por motivación, el señalar con precisión las circunstancias especiales, razones particulares que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, haciendo ver que dichos actos no sean caprichosos, ni arbitrarios, a efecto de que exista una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso concreto, para que se configuren los supuestos normativos establecidos en las leyes o reglamentos gubernativos aplicables, lo anterior, a fin de salvaguardar la garantía de legalidad consagrada en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ahora, en el asunto que nos ocupa, del análisis efectuado a la resolución impugnada de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintidós, dictada en el expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** visible a fojas de la 147 a la 155 de autos, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto en el artículo 91 fracción I de la Ley que rige a este Tribunal, se desprende que, en relación al procedimiento de verificación llevado a cabo a los trabajos de construcción realizado en el inmueble ubicado en "...INMUEBLE UBICADO EN **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

asentó en el Considerando Tercero, en la parte que nos interesa, lo siguiente (foja 36 de autos):

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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:-

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUTO EN EL INMUEBLE UBICADO EN **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y DANDO POR CORRECTA LA UBICACIÓN CON EL **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCC** EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFIQUE Y EXPLIQUE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDO EL ACCESO AL INMUEBLE, REALIZANDO UN RECORRIDO EN COMPAÑÍA DEL C. VISITADO HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA PERMANENTE EDIFICADO EN FORMA DE "L" A TRAVÉS DE DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, MISMO QUE ÚNICAMENTE CUENTA CON ACCESO MEDIANTE **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX





Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DE LA
FEDERACIÓN
MÉXICO

RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022

- 7 -

DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX

CO	ESTADO
SEX	GENERO
RHM	NOMBRE
MOI	MATERNO
CUI	CUIL
EDI	EDAD
CUJ	CLASE
TRI	TIPO
REI	RELACIONES
SIE	SITIO
ME	MATERIAL
EDI	EDIFICIO
VIV	VIVIENDA
EDI	EDIFICIO
ME	MATERIAL
QU	QUINTILLA
751	751
ME	MATERIAL
DE	DEPARTAMENTO
UN	UNIDAD
NY	NUMERO
NI	NUMERO
ED	EDIFICIO
ME	MATERIAL
CII	CILINDRO
CUJ	CLASE
ESC	ESTADO
ANI	ANIMAL
ME	MATERIAL
LOS	LÓGICO
EN	EN
DE DOCUMENTOS.	

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, edificada en dos cuerpos constructivos en forma de L fusionados e interconectados siendo estos **DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX** siendo por este último el único acceso al inmueble, constituido en **DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX

[...]

Así las cosas, del análisis al Certificado indicado, se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, las zonificaciones aplicables al inmueble visitado son: H/3/20/M [Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre, densidad media una vivienda por cada **DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX** de la superficie total del terreno]; así como que la Norma de Ordenación sobre vialidad en **DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX

le concede la zonificación: HO/6/20/Z [Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre].

Ahora bien, del Registro de Manifestación tipo B folio anteriormente citado, se desprende que en las características generales de la obra, la persona visitada señaló que optó por la zonificación HO/6/20/Z [Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre], que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en **DATOS PERSONALES ART.186 LTAIPRCCDMX**

[...]



Una vez precisado lo anterior, por lo que hace al número de niveles observados, es de señalar que de acuerdo **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** de n verif saló obse plan térr que [...] le y le in in in in la

De la anterior reproducción se aprecia que, si bien es cierto, la autoridad demandada determina que en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, el nivel máximo de construcción permitido es de **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCC** y dado que el servidor público responsable de llevar a cabo la diligencia de verificación que nos ocupa, asentó en el acta de visita que el inmueble de referencia cuenta con **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAPIRCCDMX por lo que se determinó imponer a la hoy actora las sanciones consistentes en: i) "CLAUSURA TOTAL TEMPORAL" al inmueble ubicado en DATO PERSONAL ART.186 LTAPIRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAPIRCOD
ii) "la DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEXTO NIVEL, EN EL INMUEBLE ; iii) "una MULTA equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente la (sic) momento de practicarse la visita de verificación"; y iv) la CUSTODIA DEL FOLIO REAL del inmueble materia del presente juicio".

Sin embargo, también es cierto que a juicio de esta Sala del Conocimiento la resolución a debate se encuentra indebidamente fundada y motivada, dado que la enjuiciada fue por demás omisa en atender a que, del Acta de Visita de Verificación de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, radicada en el expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** se aprecia que el Personal Especializado en Funciones de Verificación responsable de llevar a cabo dicha diligencia de verificación, asentó lo siguiente (foja 409 de autos):



"...EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN 9 DEPARTAMENTOS ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y DIEZ DEPARTAMENTOS POR NIVEL SUPERIOR DESDE PRIMER NIVEL HASTA QUINTO NIVEL SUPERIOR Y EN ÁREA DE AZOTEA SE ADVIERTE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES Y ÁREA DE GIMNASIO...", (...), OBRA EDIFICADA EN DOS SOTANOS, SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES Y ÁREA DE AMENIDADES EN AZOTEA; ADVIERTIENDO (SIC) UN PATIO CENTRAL QUE FUNGE COMO AREA LIBRE, ADVIRTIENDO EN DOS SOTANOS Y SEMISOTANO AREA DE ESTACIONAMIENTO A LA CUAL SE ACCEDE MEDIANTE ELEVADOR VEHICULAR, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN 9 DEPARTAMENTOS ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y DIEZ DEPARTAMENTOS POR NIVEL SUPERIOR DESDE EL PRIMER NIVEL HASTA EL QUINTO NIVEL SUPERIOR Y EN ÁREA DE AZOTEA SE



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

34

RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022

- 8 -

ADVIERTE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES Y ÁREA DE GIMNASIO..."(SIC)

Esto es, en el Acta en Visita de Verificación se asentó que existen instalaciones en el **área de la azotea** del inmueble materia del procedimiento de verificación que nos ocupa.

De igual modo, la autoridad emisora de dicha resolución a debate, no tomó en cuenta lo previsto en el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el seis de mayo de dos mil cinco, el cual en el numeral 8 establece lo siguiente:

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y Seduvi, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial. La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la Seduvi.

Los pretilés en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Tal y como se advierte, el numeral en estudio establece las instalaciones permitidas por encima del número de niveles especificado por la zonificación correspondiente, disponiendo además que los pretilés en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros, y que éstos no deberán cuantificar como nivel adicional a la zonificación permitida.

Por consiguiente, esta Juzgadora estima que la autoridad demandada dejó en estado de indefensión a la parte actora, al emitir la resolución indebidamente fundada y motivada, apreciando hechos de manera incorrecta, en virtud de que es de explorado derecho que la obligación de las autoridades demandadas, es en el sentido de acatar el principio de legalidad consagrado por el artículo 16 de nuestra Carta Magna, que no se agota con la simple

T.J.U.I.-66907/2022



PA-007613-2023

cita de los numerales que apoyan su acto, sino que además, tal garantía individual se hace extensiva al cumplimiento de otro deber ser, que encuentra sustento en la necesidad de que dichas autoridades motiven legalmente sus proveídos; ya que en la especie, la ahora responsable omitió señalar con precisión en el texto del acto de autoridad combatido, cuáles fueron las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas por las cuales omitió tomar en consideración que, las instalaciones observadas en el área de azotea del inmueble materia de la presente litis, se consideran como un nivel superior al permitido en el Certificado de Zonificación exhibido por los impetrantes, siendo que de conformidad con el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, dichas instalaciones no pueden cuantificarse como un nivel adicional**, por lo que resulta procedente decretar la nulidad de la resolución que se combate por la presente vía.

Sirve de apoyo la jurisprudencia No. I sustentada por la Sala Superior de este H. Tribunal, publicada en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, el veintinueve de junio de mil novecientos ochenta y siete que a la letra dice:

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.- Para que tenga validez una resolución o determinación de las Autoridades del Departamento del Distrito Federal, se debe citar con precisión el precepto legal aplicable, así como también las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en Consideración para la emisión de ese acto, además de que exista una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, o sea, que en un caso específico se configuren las hipótesis normativas, requisitos sin los cuales, no puede considerarse como debidamente fundado y motivado el acto de autoridad."

Así como el siguiente criterio Jurisprudencial:

FUNDAMENTACION Y MOTIVACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades



ESTADOS UNIDOS
MEXICANOS
ADMINISTRA
LA CIUDAD DE
MÉXICO
SECRETARÍA
DE GOBIERNO



**RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022**

- 9 -

Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- Los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- Los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado."

Sin que obste a lo anterior que, en su oficio de contestación a la demanda, las autoridad enjuiciadas aduzcan que las instalaciones permitidas por encima del número de niveles que señala la Norma General de Ordenación Número 8 no contempla área de amenidades consistente en salón de usos múltiples y área de gimnasio, toda vez que la motivación y fundamentación de la resolución impugnada no puede cambiarse o mejorarse al contestar la demanda, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia:

Época: Tercera

Instancia: Sala Superior, TCADF

Tesis: S.S./J. 10

FUNDAMENTACION Y MOTIVACION DEBE CONSIGNARSE EN LA RESOLUCIÓN O ACTO IMPUGNADO Y NO EN DOCUMENTO DISTINTO. LA.- Carece de validez jurídica que las autoridades responsables consignen en documento distinto al acto o resolución impugnado los fundamentos y motivos que lo apoyan puesto que por disposición del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deben constar en el propio acto o resolución.

De lo expuesto con antelación, se concluye que si la resolución que puso fin al procedimiento de verificación que ha sido declarada nula, no satisface a plenitud la debida motivación y fundamentación que todo acto de autoridad debe contener, en consecuencia, los actos subsecuentes radicados en el expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** carecen de validez al ser producto de un acto viciado y por lo tanto procede declarar su nulidad. Al respecto resulta aplicable la siguiente jurisprudencia sustentada por la Sala Superior de este Tribunal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, que a continuación se transcribe:

"ACTOS O RESOLUCIONES DERIVADOS DE ACTOS VICIADOS. SON ILEGALES LOS. Son ilegales los actos o resoluciones de las autoridades administrativas

TJ/III-66907/2022



PA-007613-2023

derivados de actos o diligencias viciados; en consecuencia, carecen de validez y procede declarar su nulidad.

Por consiguiente, debido a que con la nulidad decretada en esta sentencia, se satisface la pretensión del accionante, resulta innecesario el estudio del resto de los conceptos de nulidad planteados dentro del escrito inicial de demanda, siendo aplicable al caso la Jurisprudencia número trece, correspondiente a la Tercera Época, emitida por la Sala Superior de este Tribunal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha dos de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, la cual a continuación se transcribe:

CAUSALES DE NULIDAD. SI RESULTA FUNDADO UNO DE LOS CONCEPTOS DE NULIDAD NO ES NECESARIO EL ANALISIS DE TODOS LOS DEMAS.- En los casos en que el actor haga valer varias causales de nulidad en la demanda, y al estudiarlas, la Sala del conocimiento considere que una es fundada y suficiente para declarar la nulidad de la resolución o acto impugnado, y para satisfacer la pretensión del demandante, no está obligada a analizar en el juicio las demás causales.

V.- En atención a lo señalado, siendo **fundado** el concepto de anulación planteado por la impetrante, trae como consecuencia que se declare la **NULIDAD de la resolución de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintidós, así como de los actos subsecuentes, todos radicados en el expediente** DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX de conformidad con lo establecido en la fracción II de los artículos 100 y 102 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México; en consecuencia, con fundamento en el numeral 98 fracción IV de la Ley en cita, quedan obligadas las autoridades demandadas a restituir a la hoy actora en el pleno goce de los derechos que indebidamente le han sido conculcados, lo que se hace consistir en dejar sin efectos los actos declarados nulos con todas sus consecuencias legales, para lo cual se les otorga un plazo improrrogable de **QUINCE DÍAS** hábiles contados a partir del día siguiente al en que quede firme el presente fallo.

Sin embargo, se precisa que, la nulidad declarada por esta Tercera Sala Ordinaria, no implica de forma alguna el reconocimiento de un derecho subjetivo en favor del particular, así como tampoco, de ser el caso, se le esté permitiendo realizar actividades respecto de las cuales no cuente con la correspondiente licencia, permiso o autorización, pues para realizar una actividad regulada debe cumplir con los requisitos establecidos en las normas correspondientes."

IV.- Inconforme con dicha determinación, la autoridad demandada, ahora apelante, expone como primer argumento de agravio, que el fallo apelado carece de los principios de congruencia y exhaustividad que toda sentencia debe contener, dado que la



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

70

RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022

- 10 -

A'quo pasó por alto que la parte actora, al fusionar los predios identificados como **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX optó por la zonificación HO/6/20/Z, como se advierte del Registro de Manifestación tipo B, folio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX por lo que está obligada en términos de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en tener su acceso y salida frente a la zonificación que permita su uso, lo que en el caso no acontece; asimismo, manifiesta que al haber optado por la señalada zonificación, el inmueble visitado debe contar con seis niveles máximo de construcción y veinte por ciento de área libre, lo cual en el caso no se cumple, por lo que el accionante no acredita su interés jurídico, resultando procedente revocar la sentencia apelada y sobreseer el juicio o en su caso, reconocer la validez de los actos impugnados con todas sus consecuencias legales.



JURICLA
VA DE LA
MÉXICO
ET AL

Relacionado con ello, en el segundo agravio, manifiesta la autoridad apelante que la A'quo dejó de atender el estudio del interés jurídico, pese a ser su obligación en términos del último párrafo del artículo 92 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, obviando que las causales de improcedencia son de estudio preferente y se analizarán de oficio; ello es así, pues a su juicio, la parte actora estaba obligada a acreditar mediante un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente la legalidad de los siete niveles de construcción y acceso principal por la DATO PERSONAL
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMXlo cual fue observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación y asentado en el acta respectiva. Y al no haberse acreditado dicho extremo, considera que el interés jurídico de la actora no fue acreditado.

T.J.III-66907/2023



PA-007613-2023

Además, señala que la A'quo no tomó en cuenta que son dos infracciones las cometidas por la parte actora, pues por un lado incumple con el número de niveles permitidos pues en el séptimo nivel del edificio se ubica un salón de usos múltiples y área de gimnasio mismos que no se encuentran dentro del listado de instalaciones permitidas por encima del número de niveles, contenido en el numeral 8 del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, y además, incumple la actora con la Norma General de Ordenación número 3, del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece requisitos relativos a la fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional, y que señala que su acceso y salida principal debe ser hacia DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX lo cual en la especie no acontece, ya que el acceso principal y vehicular lo tiene hacia la DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX motivo que estima suficiente para que el fallo que apela, sea revocado.



ESTADOS UNIDOS
DEMOCRATICOS
MEXICANOS
CITACIONES
CITACIONES
SECRETARIA
DE HACIENDA
Y DE GANADERIA

A consideración de este Pleno Jurisdiccional, los argumentos de agravio antes resumidos, deben calificarse como **INFUNDADOS**.

Efectivamente, de la lectura que se hace a la resolución apelada, puede observarse que, al analizar la única causal de improcedencia y sobreseimiento del juicio, la A'quo consideró que era infundada la relativa a la falta de interés jurídico del accionante, ya que en autos corre agregada copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C con número de folio DATO PERSONAL ART.186 LTA de siete de febrero de dos mil veinte, así como el Certificado de Zonificación con número de folio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX de cinco de junio de dos mil





RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022

- 11 -

Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

diecinueve, y que con esas documentales, acreditó su interés jurídico.

Luego, en el estudio de fondo, la Sala del conocimiento consideró procedente declarar la nulidad de los actos impugnados, pues estimó que si bien es cierto, la autoridad demandada determina que en términos de la zonificación aplicable, al inmueble visitado se le permiten seis niveles, sin embargo, omitió atender a lo señalado en el acta de visita de verificación en donde se asentó que existen instalaciones en el área de la azotea del inmueble, además de que tampoco tomó en cuenta que en términos del numeral 8 del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, están permitidas instalaciones especiales por encima del número de niveles, y que los pretilés en las azoteas no deberán ser mayores a uno punto cinco metros y que éstos no deberán cuantificarse como nivel adicional a la zonificación permitida.

Esta Ad quem considera que los agravios primero y segundo expuestos por la apelante son **INFUNDADOS**, en la parte donde aduce falta de interés jurídico del actor en el presente asunto, pues efectivamente, como lo determinó la Juzgadora de primera instancia, a fojas ciento diecisiete y ciento dieciocho de autos, obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX expedido el cinco de junio de dos mil diecinueve para el inmueble ubicado en DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 L respecto del cual se señaló la zonificación que le corresponde, esto es H/3/20/M (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media = una vivienda por cada DATO PERSONAL ART.186 LTAIPR de la superficie total del terreno).

T.JIII-66907/2022
PA-007613-2023



Asimismo, se estableció que también le corresponde la zonificación HO/6/20/Z (habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre y Densidad Zonificación = La que indique la zonificación del programa); ello conforme a la Norma de Ordenación Sobre Vialidad en O'-P' de **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** Lo anterior se aprecia en la digitalización siguiente:

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

en el tramo

CDMX · SEDUVI · CDMX · SEDUVI ·  GOBIERNO DE MÉXICO
CUIDAD DE MÉXICO
 DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX



ANNUAL DUES

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX



TRIBUNAL
ADMINISTRATIVO
CITAD DE
SECRETARÍA
DE ACU

CUARENTA ECTACIAS DEDICADAS AL MUNDO DE BANGKOK, SERIE DOBLE ED. 30 ALBUM. 1995 (UNO PUNTO)

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

Y si bien es verdad que la autoridad demandada, también sancionó al accionante al haber incumplido lo dispuesto en la Norma de





Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

**RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022**

- 13 -

Ordenación número 4, lo cierto es que al no desvirtuar la legalidad del fallo recurrido, debe subsistir la declaratoria de nulidad efectuada por la A'quo.

Ahora bien, en el agravio tercero, el recurrente manifiesta que le causa agravio el fallo apelado, toda vez que falta a los principios de congruencia y exhaustividad al momento de resolver el juicio, toda vez que como se desprende del escrito de demanda, su contestación y los documentos con los que la parte actora basa su acción, el inmueble que nos ocupa es el ubicado en **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LT

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX como lo señala la A'quo,

Dicho argumento de agravio, si bien resulta **FUNDADO**, es **INSUFICIENTE** para revocar el fallo recurrido, en virtud de que no hay duda de que el análisis realizado se hizo respecto del expediente administrativo **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** en relación con el inmueble ubicado en **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX ya que enseguida del señalamiento erróneo del domicilio a que se refiere la apelante, la A'quo procedió a realizar la digitalización del acta administrativa levantada en el expediente antes señalado, realizando posteriormente el estudio de dicha acta en la que se señala el domicilio correcto para concluir en la nulidad de los actos substancialmente en el expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** como se puede apreciar en el Considerando V del fallo que se revisa.

En ese tenor, es insuficiente el error señalado por la recurrente para revocar el fallo que apela, procediendo por lo tanto **CONFIRMAR** la



sentencia apelada, por sus propios y especiales fundamentos y motivos.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1 y 15 fracción VII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como 1, 98, 116 y 117 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Resultaron **INFUNDADOS** los agravios primero y segundo hechos valer por la recurrente, y el tercero de ellos se calificó **FUNDADO** pero **INSUFICIENTE** para revocar el fallo recurrido, por los motivos y fundamentos legales que se precisan en el Considerando IV de esta sentencia.

SEGUNDO.- SE CONFIRMA la sentencia de fecha once de enero de dos mil veintitrés, dictada por la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional de este Tribunal, en los autos del juicio número TJ/III-66907/2022, promovidos por **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX**

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

TERCERO.- Se les hace saber a las partes que en contra de la presente resolución, podrán interponer los medios de defensa previstos en la Ley de Amparo.

CUARTO.- A efecto de garantizar debidamente el derecho humano de acceso a la justicia, en caso de duda, las partes pueden acudir ante el Magistrado Ponente, para que les explique el contenido y los alcances de la presente resolución.



RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023
JUICIO DE NULIDAD NÚMERO: TJ/III-66907/2022

- 14 -

Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de la presente resolución, devuélvase a la Sala de Origen el expediente del juicio de nulidad citado y en su oportunidad, archívese las actuaciones del Recurso de Apelación número **RAJ. 6207/2023**.

SIN TEXTO

T.J.III-66907/2022
R.M.J. 2022

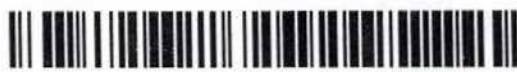


PA-007613-2023



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Tribunal de Justicia Administrativa
de la Ciudad de México



P A - 0 0 7 6 1 3 - 2 0 2 3

#144 - RAJ. 6207/2023 RELACIONADO CON AL RAJ. 98803/2022 - APROBADO

Convocatoria: C-15/2024 ORDINARIA	Fecha de pleno: 24 de abril del 2024	Ponencia: SS Ponencia 3
No. juicio: TJ/III-66907/2022	Magistrado: Maestro José Arturo de la Rosa Peña	Páginas: 28

ASÍ POR MAYORÍA DE SEIS VOTOS Y CUATRO EN ABSTENCIÓN, LO RESOLVIÓ EL PLENO JURISDICCIONAL DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA VEINTICUATRO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTICUATRO INTEGRADO POR LOS C.C. MAGISTRADOS DOCTORA ESTELA FUENTES JIMÉNEZ, PRESIDENTA DE ESTE TRIBUNAL, LICENCIADO JOSÉ RAÚL ARMIDA REYES, LICENCIADA LAURA EMILIA ACEVES GUTIÉRREZ, DOCTOR JESÚS ANLÉN ALEMÁN, MAESTRO JOSÉ ARTURO DE LA ROSA PEÑA, IRVING ESPINOSA BETANZO, QUIEN VOTA EN ABSTENCIÓN Y SE ADHIERE AL VOTO PARTICULAR DE LA MAGISTRADA DOCTORA XÓCHITL ALMENDRA HERNÁNDEZ TORRES, MAESTRA REBECA GÓMEZ MARTÍNEZ, QUIEN VOTA EN ABSTENCIÓN, DOCTORA MARIANA MORANCHEL POCATERRA, QUIEN VOTA EN ABSTENCIÓN Y SE ADHIERE AL VOTO PARTICULAR DE LA MAGISTRADA DOCTORA XÓCHITL ALMENDRA HERNÁNDEZ TORRES, DOCTORA XÓCHITL ALMENDRA HERNÁNDEZ TORRES, QUIEN VOTA EN ABSTENCIÓN Y EMITE VOTO PARTICULAR QUE SE AGREGA AL PRESENTE PROYECTO Y EL LICENCIADO ANDRÉS ÁNGEL AGUILERA MARTÍNEZ.

FUE PONENTE EN ESTE RECURSO DE APELACIÓN EL C. MAGISTRADO MAESTRO JOSÉ ARTURO DE LA ROSA PEÑA.

LO ANTERIOR, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1, 9, 15 FRACCIÓN VII, 16 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ASÍ COMO EL ARTÍCULO 15 FRACCIONES I Y X DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 116 Y 117 DE LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE A PARTIR DEL PRIMERO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.

POR ACUERDO TOMADO POR LOS MAGISTRADOS INTEGRANTES DEL PLENO JURISDICCIONAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, FIRMAN LA PRESENTE RESOLUCIÓN LA MAGISTRADA DOCTORA ESTELA FUENTES JIMÉNEZ, PRESIDENTA DE ESTE ÓRGANO JURISDICCIONAL, DE LA SALA SUPERIOR Y DE LA JUNTA DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, ANTE EL C. SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS "I", QUIEN DA FE.

P R E S I D E N T A

MAG. ESTELA FUENTES JIMÉNEZ

SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS "I"

MTRO. JOACIM BARRIENTOS ZAMUDIO



TRIBUNAL DE JUSTICIA
ADMINISTRATIVA
C I U D A D D E M É X I C O
P R E S I D E N C I A
S E C R E T A R I A G E N E R A L
T E C H N O L O G I C A

EL MAESTRO JOACIM BARRIENTOS ZAMUDIO, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS "I" DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, HACE CONSTAR QUE LA PRESENTE PÁGINA ES PARTE INTEGRANTE DE LA RESOLUCIÓN DICTADA EN EL RECURSO DE APELACIÓN: RAJ. 6207/2023 RELACIONADO CON AL RAJ. 98803/2022 DERIVADOS DEL JUICIO DE NULIDAD: TJ/III-66907/2022, PRONUNCIADA POR EL PLENO JURISDICCIONAL DE ESTE TRIBUNAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA VEINTICUATRO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTICUATRO, CUYOS PUNTOS RESOLUTIVOS SE TRANSCRIBEN A CONTINUACIÓN: "PRIMERO.- Resultaron INFUNDADOS los agravios primero y segundo hechos valer por la recurrente, y el tercero de ellos se calificó FUNDADO pero INSUFICIENTE para revocar el fallo recurrido, por los motivos y fundamentos legales que se precisan en el Considerando IV de esta sentencia. SEGUNDO.- SE CONFIRMA la sentencia de fecha once de enero de dos mil veintitrés, dictada por la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional de este Tribunal, en los autos del juicio número TJ/III-66907/2022, promovidos por DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

TERCERO.-

Se les hace saber a las partes que en contra de la presente resolución, podrán interponer los medios de defensa previstos en la Ley de Amparo. CUARTO.- A efecto de garantizar debidamente el derecho humano de acceso a la justicia, en caso de duda, las partes pueden acudir ante el Magistrado Ponente, para que les explique el contenido y los alcances de la presente resolución. QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de la presente resolución, devúlvese a la Sala de Origen el expediente del juicio de nulidad citado y en su oportunidad, archívese las actuaciones del Recurso de Apelación número RAJ. 6207/2023."

C-15/24
P.144441



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

VOTO PARTICULAR QUE FORMULAN LAS MAGISTRADAS XÓCHITL ALMENDRA HERNÁNDEZ TORRES Y MARIANA MORANCHEL POCATERRA, Y EL MAGISTRADO IRVING ESPINOSA BETANZO, EN EL RECURSO DE APELACIÓN RAJ. 6207/2023, RELACIONADO CON EL DIVERSO RAJ. 98803/2022.

Respetuosamente, disentimos del criterio de la mayoría adoptado al resolver el recurso de apelación **RAJ. 6207/2023**, en el sentido de **confirmar** la sentencia dictada el once de enero de dos mil veintitrés, por la Tercera Sala Ordinaria Jurisdiccional de este Tribunal, dentro del juicio de nulidad **TJ/III-66907/2022**.

En la sentencia de mérito, la Sala del conocimiento resolvió declarar la nulidad de los actos impugnados, al estimar que la enjuiciada fue omisa en atender que, del Acta de Visita de Verificación de veinte de junio de dos mil veintidós, radicada en el expediente **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** se advirtió que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, responsable de llevar a cabo dicha diligencia, asentó que existían diversas instalaciones en el **área de la azotea** del inmueble, empero, no se señaló por qué esas instalaciones eran consideradas un nivel superior.

Asimismo, la A quo señaló que la autoridad apreció de manera incorrecta los hechos, en razón de que **no identificó con precisión** en el texto de su resolución, cuáles fueron las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas por las cuales las instalaciones observadas en el área de azotea del inmueble materia de la presente litis, se consideraron como un nivel superior al permitido en el Certificado de Zonificación exhibido por los impetrantes, si conforme al numeral 8 del **Decreto** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación

del Distrito Federal en Benito Juárez, específicamente, en cuanto a las “*Instalaciones Permitidas por encima del número de niveles*”, dichas instalaciones no podían cuantificarse como un nivel adicional, lo que situó a la actora en estado de indefensión.

Ahora bien, la autoridad recurrente arguye que la sentencia recurrida es ilegal, pues es incorrecto lo resuelto por la Sala, ya que en el caso, para tener por acreditado que en el inmueble visitado se construyó un piso no permitido, **no se requiere demostrar el uso de ese nivel excedido**, sino únicamente verificar que éste fue ejecutado en desapego a la zonificación aplicable permitida.

Alegación que, a juicio de los suscritos y contrario a lo aprobado por la mayoría, es suficiente para revocar la sentencia recurrida.

Para demostrar tal aserto, es menester imponerse de lo que resolvió la autoridad, al emitir la determinación de veinticuatro de agosto de dos mil veintidós, que culminó el procedimiento **DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX** la cual, en lo que interesa, se transcribe para mayor referencia:



TRIBUNAL DE JUSTICIA
ADMINISTRATIVO
CIUDAD DE MÉXICO
FISCERUTARÍA GENERAL
ESTADO DE MÉXICO

“...planta baja, cinco (5) niveles y área de amenidades consistentes en gimnasio y salón de usos múltiples, es decir siete (7) niveles...”, por lo que se determinó imponer a la hoy actora las sanciones consistentes en: **i)** “CLausura TOTAL TEMPORAL” al inmueble ubicado en calle Xola, número noventa y uno (91), colonia Álamos, demarcación territorial Benito Juárez, en esta Ciudad; **ii)** “la DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEXTO NIVEL, EN EL INMUEBLE ; **iii)** “una MULTA equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente la (sic) momento de practicarse la visita de verificación”; y **iv)** la CUSTODIA DEL FOLIO REAL...”

Esto es, la autoridad demandada determinó que, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, el nivel máximo de construcción permitido es de **seis niveles**, empero, observó uno más, como se corrobora de lo que asentó el verificador en el Acta de Visita de Verificación de veinte de junio de dos mil veintidós:

“...EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN 9 DEPARTAMENTOS ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y DIEZ DEPARTAMENTOS POR NIVEL SUPERIOR DESDE PRIMER NIVEL HASTA QUINTO NIVEL SUPERIOR Y **EN ÁREA DE AZOTEA SE ADVIERTE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES Y ÁREA DE GIMNASIO...**”, (...), OBRA EDIFICADA EN DOS SOTANOS, SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES Y **ÁREA DE AMENIDADES EN AZOTEA;** ADVIRTIENDO (SIC) UN PATIO CENTRAL QUE FUNJE COMO AREA LIBRE, ADVIRTIENDO EN DOS SOTANOS Y SEMISOTANO AREA DE ESTACIONAMIENTO A LA CUAL SE ACCEDE MEDIANTE ELEVADOR VEHICULAR, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN 9 DEPARTAMENTOS ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y DIEZ DEPARTAMENTOS POR NIVEL SUPERIOR DESDE EL PRIMER NIVEL HASTA EL QUINTO NIVEL SUPERIOR Y **EN ÁREA DE AZOTEA SE ADVIERTE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES Y ÁREA DE GIMNASIO...**”(SIC)

De la transcripción de mérito, se colige que el personal especializado en funciones de verificación, identificó un cuerpo constructivo constituido por planta baja y seis niveles terminados, lo que se traduce en un edificio de siete niveles sobre el nivel de banqueta.

Precisado lo anterior, es patente que la Sala del conocimiento, al emitir su sentencia, partió de premisas erróneas al fundar su declaratoria de nulidad en el hecho de que la autoridad demandada, al emitir su resolución, no consideró las instalaciones que observó el notificador en el séptimo nivel del inmueble visitado, **pues tales cuestiones resultan innecesarias para verificar que la construcción de ese piso no fue conforme a los ordenamientos**

legales aplicables en materia de desarrollo urbano, permitidos para esa demarcación territorial.

De ahí que, como se adelantó, le asiste la razón a la autoridad apelante en cuanto a que la Sala justiprecio de manera equivocada la controversia sometida a su consideración, ya que, se reitera, para constatar la legalidad del nivel excedido, el verificador no se encuentra obligado a establecer su uso, habida cuenta que esa carga no está prevista en ningún ordenamiento legal en la materia.

En efecto, contrario a lo aprobado por la mayoría, las cuestiones inherentes a qué uso se le da a ese último nivel construido, **son irrelevantes para verificar el cumplimiento de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano**, sobre la que versa el procedimiento en cuestión, lo que implica que si la enjuiciada no reparó en esas cuestiones, ese proceder no torna ilegal su determinación, pues la finalidad de un procedimiento de esa naturaleza es exclusivamente verificar el cumplimiento, en el caso, dado que la parte actora fusionó los predios identificados

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
MINISTERIO DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA GENERAL
DE GOBIERNO

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX

en la que, para el inmueble en cuestión, se estableció que le correspondía la zonificación HO/6/20/Z (habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre y Densidad Zonificación = La que indique la zonificación del programa).



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Dicho de otra manera, esas normas tienen como finalidad procurar que los inmuebles construidos en la Ciudad de México, cumplan con la normatividad aplicable en desarrollo urbano y, en la especie, con la zonificación permitida por los programas de desarrollo respectivos, lo que implica que, en el caso, el uso de las instalaciones advertidas en el nivel excedido observado, son irrelevantes para lograr ese fin, máxime que de lo que asentó el verificador, es patente la construcción de un piso más sobre el ultimo permitido, y si bien, calificó esa área como azotea, lo cierto es que **observó un salón de usos múltiples, un gimnasio, amenidades, incluso, un patio central como área libre**, es decir, que sí se trata propiamente de un nuevo nivel construido excedente.

Sin que lo anterior implicara que la autoridad debía prejuzgar sobre el uso de esas instalaciones, pues, se insiste, no es propio de un procedimiento en materia de desarrollo urbano, máxime que lo que observó y asentó el personal especializado en su acta, fue suficiente para arribar a la determinación de que se incumplió con la zonificación permitida, al construir un nivel más de acuerdo con el Certificado de Zonificación respectivo.

Por tanto, independientemente de que no se haya precisado por qué el último nivel se trata de uno excedente, pues no se describieron las características o elementos que se tomaron en consideración para llegar a esa conclusión, lo objetivamente cierto es que el verificador observó que sí existen y así lo asentó, de lo cual se advierte que hay un nivel más, pues no debe perderse de vista que el objeto de la orden de visita es verificar el cumplimiento de las normas en materia de desarrollo urbano y verificar, entre otras cuestiones, cuantos niveles existen construidos para

establecer si es acorde o no a la zonificación aplicable, sin que a ese efecto sea relevante el uso que se le dé.

De ahí que, a consideración de los suscritos, ese aspecto no es suficiente para decretar la nulidad, habida cuenta que subsiste la irregularidad advertida en cuanto al excedente de un nivel sobre los permitidos, que sí fue la materia del procedimiento administrativo.

En ese contexto, contrario a lo aprobado por la mayoría, queda de manifiesto que la Sala del conocimiento soslayó que el objeto y alcance de la visita de verificación de que se trata, lo constituyó el cumplimiento de los ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano, en la especie, verificar que el nivel excedido se ajustara a la zonificación aplicable permitida, por lo que, al no partir de esa base, emitió una sentencia contraria a derecho, aun cuando está obligada a colmar las exigencias que le impone el artículo 17 constitucional, esto es, emitir una sentencia apegada a derecho, a la luz de las constancias que obraran en autos, en confrontación con los hechos ocurridos y conforme a los ordenamientos legales aplicables en materia de desarrollo urbano, lo que, a juicio de los suscritos, no se cumplió en el proyecto sujeto a revisión vía apelación.

Más aún, porque tampoco se percató de que subsistía una diversa irregularidad consistente en que el inmueble de la actora incumplió con la Norma General de Ordenación número 3, del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces

RECURSO DE APELACIÓN RAJ. 6207/2023,
RELACIONADO CON EL DIVERSO RAJ. 98803/2022.
JUICIO DE NULIDAD: TJ/III-66907/2022.

7

Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que establecen los requisitos relativos a la fusión de dos o más predios y que, en el caso, como uno de ellos se ubica en zonificación habitacional, debía señalarse que su acceso y salida principal serían hacia la

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX lo cual en la especie no aconteció, ya que el acceso principal y vehicular lo tiene hacia la DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRCCDMX motivo que, como se adelantó, la Sala soslayó y, además, no fue desvirtuado por la parte actora.

Máxime que es de orden público que los inmuebles en la Ciudad de México, se edifiquen bajo los ordenamientos legales aplicables en materia de desarrollo urbano, entre otros.

En esas condiciones, en disenso de lo aprobado por la mayoría del Pleno Jurisdiccional, lo procedente es declarar fundado el agravio de la autoridad apelante, revocar la sentencia recurrida con base en las consideraciones expuestas, reasumir jurisdicción y emitir una sentencia apegada a derecho a la luz de los lineamientos expuestos, empero, de manera alguna, confirmar la determinación primigenia en los términos en los que se hizo.

Por las razones anteriores, es que nos apartamos del criterio aprobado por la mayoría de los magistrados, en el sentido de confirmar la sentencia recurrida, ya que, conforme a lo expuesto, contrario a lo que resolvió la Sala Ordinaria, para tener por acreditado que en el inmueble visitado se construyó un piso no permitido, **no se requiere demostrar el uso de ese nivel excedido**, sino únicamente que esté demostrado en autos que éste fue ejecutado en desapego a la zonificación aplicable permitida; de manera que si la A quo incorporó esa carga legal al verificador, su apreciación es equivocada y, por ende, ilegal su sentencia.

RECURSO DE APELACIÓN RAJ. 6207/2023,
RELACIONADO CON EL DIVERSO RAJ. 98803/2022.
JUICIO DE NULIDAD: TJ/III-66907/2022.

8

MAGISTRADA

XÓCHITL ALMENDRA HERNÁNDEZ TORRES

MAGISTRADA

MARIANA MORANCHEL POCATERRA

MAGISTRADO

IRVING ESPINOSA BETANZO



DIFERENDOS
ADMINISTRATIVA DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
FISCALÍA GENERAL
DE JUSTICIA