



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

En la Ciudad de México, a catorce de mayo de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Martín Mendalde, Número 1117 (mil ciento diecisiete), Colonia Del Valle Sur, Código Postal 03104 (tres mil ciento cuatro), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/254/2020, signado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

-----**R E S U L T A N D O S**-----

- 1.- El diecisiete de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/096/2020, misma que fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año, por la servidora pública Taryn Ariadna Gutiérrez Lerma, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----
- 2.- El día cinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como interesado en el presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de prevención de fecha diez del mismo mes y año, por el cual se previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera los documentos que acreditaran su interés legítimo y jurídico con el que se ostentaba en el procedimiento, apercibido de que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----
- 3.- Mediante ocurso de fecha nueve de marzo de dos mil veinte, se desahogó la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del doce del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----
- 4.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte.-----
- 5.- Mediante proveído de fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día treinta de abril de dos mil veintiuno, a las doce horas.-----

1/13



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

solicitando al ciudadano [REDACTED] exhibiera en original o copia certificada el contrato de arrendamiento de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, a efecto de que esta Autoridad procediera a su cotejo y acordara lo conducente respecto del interés del promovente, apercibido que en caso de no exhibirlo se tendría por no presentado el escrito de observaciones.-----

6.- El treinta de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por no acreditado su interés en el presente procedimiento, y por no formulados sus alegatos, no obstante se desahogaron las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE ORDEN Y CERCIORÁNDOSE DE SER EL CORRECTO POR ASI CONSTATARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y CON EL VISITADO, ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE CON EL VISITADO Y EL ME PERMITE EL ACCESO, LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI VISITA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, DANDO CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN INVEACDMX/OFCOM/178/2020 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2020. OBSERVO QUE SE TRATÁ DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE DÓNDE AL MOMENTO DE LA PRESENTE OBSERVÓ AREAS DE OFICINA EN AMBOS NIVELES DEL INMUEBLE PARA AGENCIA DE PUBLICIDAD. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OFICINAS PARA AGENCIA DE PUBLICIDAD, 2. NO SE OBSERVA PROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, 3. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS NIVELES, 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 320 METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 184 METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 320 METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 30 METROS CUADRADOS, E) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 154 METROS CUADRADOS, F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 8.10 METROS LINEALES, G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 320 METROS CUADRADOS, H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 5. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PILARES Y TLACOQUEMECATL SIENDO ÉSTA LA MAS CERCANA A 20 METROS LINEALES, 6. DIMENSIONES DEL FRENTE ES DE 10 METROS LINEALES. INCISOS A, B Y C NO EXHIBE AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

De lo anterior se desprende de manera medular, que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación objeto del presente procedimiento, observó un inmueble constituido por 2 (dos) niveles (planta baja y un nivel), señalando que el aprovechamiento es de "Oficinas para agencia de publicidad", actividad que se desarrolla en ambos niveles del inmueble, con una superficie de 320 m² (trescientos veinte metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna, razón por la cual se continúa con el estudio del presente asunto.-----

Cabe señalar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Registro digital: 169497

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXVII, Junio de 2008, página 392

Tipo: Aislada

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

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

II.- Precisado lo anterior se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, firmado el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] [REDACTED] promoviendo por mi propio derecho y con el carácter de arrendatario del inmueble ubicado en calle Martín Mendalde Número 1117, Colonia del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, C.P. 03104 (...)

Al respecto, manifiesto a esta autoridad administrativa que, en el inmueble verificado se cumple cabalmente con las disposiciones normativas aplicables en materia de Desarrollo Urbano y en particular las contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez pues, el uso [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

que se da al inmueble de referencia es en su totalidad Habitacional Unifamiliar, no se realiza ningún aprovechamiento al exterior o en el estacionamiento y tampoco se han infringido normas en materia de construcciones [...] (SIC).

De lo anterior, es de referir que dichas manifestaciones serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1.- Copia simple del contrato de arrendamiento de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos del artículo 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que fue celebrado entre los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en Martín Mendalde, No 1117, cuenta predial 007-167-12-000, Colonia del Valle Sur, Ciudad de México.

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 3754-151MOMA20D, con fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Martín Mendalde, No. 1117 (mil ciento diecisiete), Colonia del Valle Sur, Código Postal 03104 (tres mil ciento cuatro), Alcaldía Benito Juárez, es: H/3/20/B [Habitacional, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad: B = 1 Viv c/100 m² de terreno], Superficie Máxima de Construcción; 452.73 m² (cuatrocientos cincuenta y dos punto setenta y tres metros cuadrados), Vivienda Mínima: 60.00 m² (sesenta metros cuadrados), Número máximo de viviendas permitidas: 2 (dos), así mismo se advierte como usos de suelo permitidos: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y caseta de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos), Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como interesado en el presente procedimiento, por lo que no existen alegatos que analizar.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

Simbología										
Uso permitido Uso prohibido										
Notas										
Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.										
Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.										
La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.										
Clasificación de Usos del Suelo										
Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.	H	HIO	HIC	HMI	CB	E	EA
			Edición y desarrollo de software.							
		Servicios básicos en oficinas y despachos	Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz							
			Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.							
			Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.							
			Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles.							
			Garitas y casetas de vigilancia							
		Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.							
			Juzgados y tribunales.							
			Centros de readaptación social y reformatorios.							

En ese sentido, es claro que en la zonificación **H (Habitacional)**, la actividad observada en el inmueble verificado consistente en "Oficinas para agencia de publicidad", se encuentra **PROHIBIDA** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

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

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

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

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

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

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

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

De dichos artículos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado observar que la actividad realizada se encontrara permitidas por el uso de suelo: **H (Habitacional)**, establecido por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto); disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con el artículo 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la: -----

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN**-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, debe ser considerada como grave, toda vez que lleva a cabo un uso que de conformidad con la zonificación aplicable al mismo, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se encuentra PROHIBIDO, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble constituido por 2 (dos) niveles, con aprovechamiento de "Oficinas para agencia de publicidad", actividad que se desarrolla en ambos niveles del inmueble en una superficie de 320 m² (trescientos veinte metros cuadrados); aunado a que obra en autos del expediente en que se actúa copia del contrato de arrendamiento de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, en el que se observa que por concepto de renta mensual del inmueble que nos ocupa, el arrendatario realiza un pago de \$ 47,500.00 (Cuarenta y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.). Por lo que en atención a la superficie en que se desarrolla la actividad y el pago por concepto de renta de ésta, esta Autoridad considera que la multa a imponer no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante, misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por llevar a cabo una actividad no permitida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$42,245.00 (CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS**  **45.00)** -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Independientemente de la sanción económica, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Calle Martín Mendalde, Número 1117 (mil ciento diecisiete), Colonia Del Valle Sur, Código Postal 03104 (tres mil ciento cuatro), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta Autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

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

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.-----

(...)

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

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

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

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

(...)

VIII. Multas.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

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

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

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

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

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

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

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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 tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de las Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

B) Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto acredite documentalmente que la actividad observada al momento de la visita (Oficinas para agencia de publicidad), se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable para el inmueble visitado, o bien, se ajuste a los usos permitidos por la zonificación en comento, así mismo acredite haber realizado el pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando

11/13



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

CUARTO de la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

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

TERCERO.- Por llevar a cabo una actividad no permitida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$42,245.00 (CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Independientemente de la sanción económica, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Calle Martín Mendalde, Número 1117 (mil ciento diecisiete), Colonia Del Valle Sur, Código Postal 03104 (tres mil ciento cuatro), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

QUINTO.- Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta Autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

12/13



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/096/2020

SEXTO.- Hágase del conocimiento a la Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento. [Redacted] ubicado en [Redacted] Número [Redacted] Colonia [Redacted] Código Postal [Redacted] Alcaldía [Redacted] Ciudad de México. --

NOVENO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento en cita conforme a su artículo 7. -----

DÉCIMO.- CÚMPLASE. -----

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

ELABORÓ:
LIC. LEOPOLDO LUNA CONTA

REVISÓ:
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ:
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ

13/13

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS