



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

En la Ciudad de México, a tres de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida Cuauhtémoc, número mil trescientos noventa (1390), colonia Santa Cruz Atoyac, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos diez (03310), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al veinticinco de julio de dos mil veintiuno.

2.- En fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/181/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días cinco, seis y siete del mismo mes y año, para la ejecución de la misma, la cual fue realizada el día seis de julio de dos mil veintiuno, por el funcionario público Roberto Gris Sánchez persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

3.- En atención a la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación (ahora considerada pandemia), del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó, además de los señalados en el resultando número uno de la presente resolución, diversos acuerdos entre los que destacan los divulgados los días veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre del año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintiséis de julio al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Organos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable.

4.- Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], manifestando ser representante legal de [REDACTED]

[REDACTED] relacionado con el inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha treinta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

del mismo mes y año, mediante el cual se requirió al promovente para que el día de la audiencia de ley exhibiera original o copia certificada de la documentación con la que acreditara la personalidad con la que se ostentó y el interés de su representada, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5- El día veinte de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], desahogándose las pruebas admitidas, se tuvieron por no formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Carretila 132, colonia Hchoy Buena
Calleja Benito Juárez, C.P. 06720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 02



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

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

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

"ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y AL MOMENTO OBSERVO UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN DOS SOTANOS, SEMI SOTANO, PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y SIETE NIVELES, SE ADVIERTEN TRABAJADORES Y TRABAJOS DE ACABADOS, ASI MISMO SE OBSERVA UNA CASETA DE VENTAS. AL INTERIOR SE OBSERVAN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS, DOS DE ELLOS SIENDO INTERCOMUNICADOS POR UN PASILLO Y EL OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO INDEPENDIENTE, PARA DAR UN TOTAL DE TREINTA Y UN DEPARTAMENTOS ENTRE LAS TRES EDIFICACIONES. LOS TRABAJOS QUE SE OBSERVAN AL MOMENTO SON, PINTURA, COLOCACION DE PUERTAS DE MADERA, COLOCACION DE PISOS Y AMUEBLADO DE BAÑOS. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES CONSTRUCCIÓN EN PROCESO EN ETAPA OBRA GRIS ACTIVIDADES DE ACABADOS, 2. CUENTA CON PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA MAS SIETE NIVELES, 3. AL MOMENTO SE OBSERVAN 31 DEPARTAMENTOS, 4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, LA MAS PEQUEÑA MIDE 60 METROS CUADRADOS HASTA LA MAS GRANDE QUE MIDE 90 METROS CUADRADOS, 5. A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO SON DOS MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS A NIVEL DE BANQUETA, MAS MIL OCHENTA BAJO BANQUETA, C) AREA LIBRE NO PERMEABLE NOVENTA METROS CUADRADOS, D) DESPLANTE DE TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS, E) ALTURA DE VEINTICINCO METROS LINEALES, F) SUPERFICIE DOS MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS, G) ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS LINEALES, H) CUENTA CON DOS SÓTANOS, I) CUENTA CON UN SEMI SÓTANO DE TRES METROS, J) SUPERFICIE BAJO BANQUETA DE MIL OCHENTA METROS CUADRADOS, K) SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR. 6. SE ENCUENTRA ENTRE EJE 7 EMILIANO ZAPATA Y CALLEJÓN SANTÍSIMA, TIENE SESENTA METROS HACIA ESQUINA DE CALLEJÓN SANTÍSIMA, 7. CUENTA CON UN SOLO FRENTE DE ONCE PUNTO TRES METROS LINEALES. INCISOS A Y B NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO..." (SIC).

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa observo tres cuerpos constructivos en proceso de construcción, referente a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden advirtió lo siguiente:

Blank lines for additional observations or details.

Handwritten signature or mark on the left side.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

Inmueble constituido por tres cuerpos constructivos	
1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble	construcción en proceso
2.- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta	planta baja a doble altura más siete niveles
3.- El Número de Viviendas	31 departamentos
4.- Superficie de las Viviendas	la más pequeña mide 60 metros cuadrados (60.00 m ²) hasta la más grande que mide 90 metros cuadrados (90.00 m ²)
5.- Las Mediciones Sigüientes:	
a) Superficie total del predio	trescientos setenta metros cuadrados (370.00 m ²)
b) Superficie máxima de construcción	dos mil trescientos metros cuadrados (2,300.00 m ²) a nivel de banqueta, más mil ochenta bajo banqueta (1,080.00 m ²)
c) Superficie de área libre	noventa metros cuadrados (90.00 m ²) NO PERMEABLE
d) Superficie de desplante	trescientos setenta metros cuadrados (370.00 m ²)
e) Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	veinticinco metros lineales (25.00 m)
f) Superficie construida a partir del nivel de banqueta	dos mil trescientos metros cuadrados (2,300.00 m ²)
g) Altura de entrepisos	dos punto cincuenta y cinco metros lineales (2.50 m)
h) El número de sótanos observados en el predio	dos (2) sótanos
i) (En su caso) Altura de semisótano a partir del nivel de banqueta	un (1) semisótano de tres metros (3.00 m)
j) (En su caso) Superficie construida bajo nivel de banqueta	mil ochenta metros cuadrados (1,080.00 m ²)
k) (En su caso) Superficie destinada para estacionamiento	al momento no se puede determinar
mediciones que se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150.	

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no fue exhibida documentación alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficina de partes de este Instituto, el veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Bajo ese contexto, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos en el capítulo II. Argumentos de Derecho, que de manera medular señala lo siguiente:

"...Para desvirtuar lo anterior, se exhibe escritura pública No. 122,570 a foja 2 de la cual se desprende la existencia de 403.00 m² (CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS), con la cual acredito que contrario a lo señalado por el personal especializado en funciones de verificación redactó una superficie 370.00 m² (TRECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS),

4/16



EXPEDIENTE: INVEACDMX/IOV/DU/181/2021

desconociendo si el instrumento de medición sea realmente instrumento que indique la realidad de la medición, ya que el personal que realizo dicha visita no es Perito topográfico que cuente la verdad absoluta respecto a las medidas correctas o reales del inmueble verificado, para lo cual señalado y acredito la medición correcta del inmueble siendo una superficie de 403.00 m2 (CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS), es de mencionar que todas las áreas de construcción se respetaron conforme a lo establecido en la licencia de construcción tipo B.

Ahora bien respecto al metraje correcto de Construcción sobre Nivel de Banqueta es 2,573.76, así como 1,539.09 bajo Nivel de Banqueta, el cual da un total de Superficie Construida de 4,112.85 para 31 Vivienda.

Contrario a lo asentado por personal especializado en funciones de verificación este señalado una superficie del predio de 370.00 metros cuadrados, por el contrario y siendo lo correcto 403.00 metros cuadrados, al igual señalo un superficie máxima de construcción a nivel de banquetta de 2,300 metros cuadrados el cual se encuentra en un error ya que el metraje real es de 2,573.76 metros cuadrados; de igual forma señala el personal especializado en verificaciones una superficie bajo nivel de banquetta de 180 m2 medición que es incorrecta ya que la superficie bajo nivel de banquetta es de 1539.09 metros cuadrados, así como también el área libre que describe el personal especializado en verificaciones es de 90.00 m2, al igual que las demás mediciones se encuentra en un error ya que la superficie real es de 90.80 m2 Equivalente al 22.53% de área libre, tal y como se demuestro con la Manifestación de Obra tipo B, señalada en el cuerpo del presente escrito..." (sic).

Del estudio de las manifestaciones realizadas, se advierte que la persona visitada medularmente adujo diferencias en las superficies obtenidas por la persona especializada en funciones de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, mismas que fueron asentadas en el acta de visita de verificación administrativa, dichos argumentos resultan insuficientes para desvirtuar lo indicado en el acta de verificación, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación, asentó que "...PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE EMPLEAN COMO INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN... TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM150..." siendo que dicho instrumento (telémetro) por su naturaleza es utilizado para determinar la distancia y superficie de manera directa y sin contacto por medio de láser, el cual sirvió de apoyo para la obtención de las superficies indicadas; aunado a que como ha sido citado en párrafos anteriores, la persona especializada en funciones de verificación tiene fe pública, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se tienen por ciertas las actuaciones que realice en el ámbito de sus atribuciones salvo prueba en contrario, en virtud de lo cual, esta autoridad se pronunciará al respecto en párrafos posteriores.

Continuando con las manifestaciones de la persona visitada, en donde de manera medular la parte interesada refiere lo siguiente:

"...De lo anterior con respecto a lo señalado por el personal especializado en Verificaciones en el cual señala que se cuenta con una planta baja a doble altura más siete niveles es falso, pues si bien es cierto la construcción data de medio nivel sobre banquetta el cual tiene una altura 1.50 m2 que permite la rampa de acceso al estacionamiento del edificio, quedando 7 niveles con 4 departamentos y un primer nivel que cuenta con 3 departamento y el acceso a la rampa de estacionamiento, quedando el primer semisótano como área de acceso y recepción, no así 9 niveles que equivocadamente se están señalando en la presente visitas, acción que puede ser observada desde la vía pública, y que exhibo bajo reporte fotográfico que señala y acredita lo anterior mente descrito. -

Asimismo, es importante resaltar que la altura de la propiedad esta basa en niveles sobre nivel de Banqueta, no así en metros de altura; asimismo es necesario citar que de conformidad con las NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO, específicamente el capítulo 2 de HABITABILIDAD, en ACCESIBILIDAD Y FUNCIONAMIENTO, señala claramente que la altura máxima de entre piso en las edificaciones será de 3.60 metros, que a la letra se transcribe:..." (sic).

Manifestaciones respecto de las cuales resulta oportuno reiterar que la persona especializada en funciones de verificación tiene fe pública de conformidad con los

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 06716, Ciudad de México
T. 554337 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

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 se tienen por ciertas las actuaciones que realice en el ámbito de sus atribuciones salvo prueba en contrario, en virtud de lo cual, esta autoridad se pronunciará al respecto en párrafos posteriores.

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] razón por la cual no fueron formulados alegatos, por lo que esta autoridad continua con el estudio del presente asunto.

Acto seguido, 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, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Copia simple de copia certificada por notario público de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con fecha y folios de presentación o autorización ilegibles, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte la manifestación bajo protesta de decir verdad de los datos de una obra nueva a desarrollarse en el inmueble materia del presente procedimiento.
2. Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13668-151URAN17, de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecisiete para el inmueble que nos ocupa, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Documentales que al tratarse de copias simples, constituyen un indicio, no obstante por sí solas y dada su naturaleza no son susceptibles de producir convicción, si no se encuentran administradas con una documental que robustezca su valor probatorio, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie.

En este sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa de conformidad con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación administrativa, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OVIDU/181/2021

establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 21.

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

año 1982; o -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho período. -----

Sin que se haya tenido por ofrecido y admitido, en el presente procedimiento un Certificado de Zonificación (vigente), en cualquiera de las clasificaciones arriba citadas. ---

En ese sentido y a efecto de conocer la zonificación aplicable al inmueble visitado, esta autoridad procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco y de su plano clave E-3 de "Zonificación y Normas de Ordenación" de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplican las zonificaciones **H/3/20/M** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad alta (M) igual a una vivienda por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 m²) de terreno] y **HM/8/20/Z** [Habitacional Mixto, ocho (8) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirán en su caso], que le otorga la norma de ordenación sobre Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc O - P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. -----

Resulta oportuno señalar que para efectos de la presente determinación se tomará la zonificación **HM/8/20/Z**, al haber sido ésta la elegida por la visitada en la copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C que obra en autos del presente procedimiento. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, como ha quedado establecido, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la diligencia observó las siguientes superficies: total del predio **trescientos setenta metros cuadrados (370.00 m²)**, área libre no permeable noventa metros cuadrados (90.00 m²), desplante trescientos setenta metros cuadrados (370.00 m²) y construida a partir del nivel de banquetta dos mil trescientos metros cuadrados (2,300.00 m²), sin que pase inadvertido para esta autoridad que la suma de la superficie de área libre más la superficie de desplante advertidas en el inmueble de mérito dan un total de **cuatrocientos sesenta metros cuadrados (460.00 m²)**, existiendo una variación de noventa metros cuadrados (90.00 m²) con la superficie total del predio advertida en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación administrativa, por lo cual al advertir dicha discrepancia es de concluir que esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las mismas en cuanto a su superficie, en virtud de lo cual, no emitirá pronunciamiento alguno. -----

Ahora bien, para determinar si el inmueble visitado cumple con el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la diligencia observó un inmueble con tres cuerpos constructivos de planta baja a doble altura más siete niveles, sin determinar la altura de la planta baja, por lo cual es de concluir que esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, en virtud de lo cual, no emitirá

8/16

Carolina 132, colonia Noche Buena
delegación Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

pronunciamiento alguno.

Por lo que se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en avenida Cuauhtémoc, número mil trescientos noventa (1390), colonia Santa Cruz Atoyac, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos diez (03310), Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

No obstante lo anterior, para determinar si el área libre de construcción cumple con los lineamientos para la recarga de aguas pluviales al subsuelo, resulta procedente señalar que la Norma General de Ordenación 4. "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo", del referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, señala lo siguiente:

"4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o pavimentada con materiales permeables.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo, no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

- 1. El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.*
- 2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobar.*

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

- 3. Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, deberán implementar este sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.*

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación". (énfasis añadido)

En lo que al caso interesa, del análisis de la norma antes reproducida, se advierte la obligación de mantener la superficie de área libre como área permeable o en su caso contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales.

Carolina L. H., colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03126, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

9/16

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

debidamente aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----

Como ha quedado señalado en párrafo anteriores, la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia advirtió que la superficie de área libre era no permeable, para lo cual debe contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales debidamente autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, sin que de las constancias que integran el presente procedimiento se advierte que la persona visitada haya acreditado contar con dicha documental. -----

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, específicamente en acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales debidamente autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: -----

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

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: -----

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

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

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

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

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

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

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 -----*

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia



EXPEDIENTE: INVEACDMXIOV/181/2021

de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto al llevar a cabo una obra nueva, era ineludible la obligación de [REDACTED]

[REDACTED] de respetar los lineamientos para la recarga de aguas pluviales al subsuelo en el total de la superficie de área libre, así como acreditar contar con un certificado de zonificación de uso del suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el número de niveles y superficies observados al momento de la visita de verificación administrativa estuvieran permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita), razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Finalmente es menester argüir que esta autoridad cuyo ejercicio de sus funciones es materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes manifestaciones y pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que al no acreditar contar con certificado de zonificación vigente, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada es realizada de manera dolosa, al haber edificado una obra nueva sin respetar los lineamientos para la recarga de aguas pluviales al subsuelo en el total de la superficie de área libre en la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento; conductas con las cuales la persona visitada sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación y lo señalado en la presente resolución, consistente en que la edificación advertida al interior del inmueble visitado se encuentra constituida por tres cuerpos constructivos de nueve niveles, con 31 departamentos, en una superficie máxima de construcción de dos mil trescientos metros cuadrados (2,300.00 m²) a nivel de banqueta, más mil ochenta bajo banqueta (1,080.00 m²), cuyas dimensiones y características de la obra requieren una alta inversión económica para la compra de materiales y el pago de mano de obra, aunado a que de la escritura pública número treinta y tres mil ochocientos sesenta y dos (33,862) de fecha nueve de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del notario público número setenta y nueve del Estado de México, que obra en autos

11/16

Carolina V. de la Torre
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03110, Ciudad de México
T. 52 55 77 71 80

Ciudad Innovadora
y de Derechos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

del presente procedimiento, se advierte contrato de compraventa del inmueble materia del presente procedimiento por la cantidad de veinte millones de pesos 00/100 M/N (\$20,000,000.00) como precio de venta, circunstancias que resultan suficientes para determinar que la persona visitada NO es una infractora económicamente débil, por lo que la multa que se impondrá no resultara desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las siguientes:

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

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con área libre permeable o un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales debidamente aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en términos de la Norma General de Ordenación 4. "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, así como no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a

[Redacted] una MULTA equivalente a mil (1000) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M/N (\$89,620.00), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar con área libre permeable o un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales debidamente aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en términos de la Norma General de Ordenación 4. "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en avenida Cuauhtémoc, número mil trescientos noventa (1390), colonia Santa Cruz Atoyac, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos diez (03310), Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

[Handwritten signature]

Carolina 133, colonia Noche Buena, alcaldía Benito Juárez, C.P. 03730, Ciudad de México T. 55 6237 71 00

12/16

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

Se APERCIBE a [REDACTED]

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

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

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.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

Artículo 43. 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

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

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/OU/1811/2021

apremio; -----

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

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021. -----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A. Se hace del conocimiento de [redacted]

[redacted] 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 aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

B. Se hace del conocimiento de [redacted]

[redacted] que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de la multa impuesta, 2) acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 3) acredite que el área libre cuenta con área jardinada o material permeable que garantice la infiltración de las aguas pluviales al subsuelo, en términos de la Norma General de Ordenación 4. "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo", o bien, 4) acredite contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales debidamente aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/181/2021

Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a [REDACTED],

[REDACTED] una **MULTA** equivalente a mil (1000) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M/N (\$89,620.00).**

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble materia del presente procedimiento ubicado en avenida Cuauhtémoc, número mil trescientos noventa (1390), colonia Santa Cruz Atoyac, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos diez (03310), Ciudad de México.

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

SEXTO.- Hágase del conocimiento de [REDACTED]

[REDACTED] bajo el [REDACTED] 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 ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento

Carolina 132, colonia Noche Buena
Circuito Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4721 77 00



Gobierno de la Ciudad de México

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEAGDMX/OV/DU/181/2021

de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a [REDACTED] a través de los ciudadanos [REDACTED] domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] o [REDACTED]

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

DÉCIMO.- CÚMPLASE.

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

Elaboró:
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Subrayó:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

16/16

Carolina 132, colonia Noche Buena
 alcaldía Benito Juárez, C.P. 06720, Ciudad de México
 T. 55 5737 77 69

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS