



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

En la Ciudad de México, a ocho de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Bodoquepa, Número 14 (catorce), Colonia La Asunción, Código Postal 16040 (dieciséis mil cuarenta), Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/134/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El veinticuatro 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/212/2020, misma que fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Elena Chona Álvarez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas.-----

2.- El día siete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, mediante el cual se le previno para que exhibiera el o los documentos que acreditaran el interés con el que comparece en el presente procedimiento, así como las pruebas que a si convengan, apercibida que en caso de no desahogar en tiempo y forma se tendrá por no presentado el escrito de observaciones y por perdido su derecho, misma que fue notificada el trece de marzo de dos mil veinte.-----

3.- Con fecha veinte de marzo del dos mil veinte, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRÁMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, mediante el cual se determinó que para los efectos legales y/o administrativos en el cómputo de los términos no debían contarse como hábiles los referidos entre el **23 de marzo y el 19 de abril de 2020**, suspensiones que fueron ampliadas a través de diversas publicaciones, de fechas diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre, cuatro de diciembre todos de dos mil veinte; así como 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, veintitrés de julio de dos mil veintiuno y cuyo último Acuerdo de prórroga se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, por el periodo comprendido del **30 de agosto al 03 de octubre de 2021**; no obstante, en fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **"ACUERDO POR EL QUE SE REANUDAN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO"**, a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionen ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías.-----

4.- Mediante acuerdo de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo efectivo el apercibimiento antes señalado, teniéndose por no presentado el escrito.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el siete de febrero de dos mil veinte, por lo que se turnó el presente expediente a fase de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

5.- Mediante oficio número INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2466/2021, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de esta Ciudad, diversa información relacionada con el inmueble objeto del presente procedimiento, mismo que fue recibido en la oficialía de partes de dicha Secretaría, con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno. -----

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, 45, 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, 37, 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.-** Visto el Acuerdo por el que se levanta la suspensión de términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la Administración Pública y Alcaldías de la Ciudad de México, referido en el numeral 3<sup>ro</sup> de los resultandos, estando en términos del artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se procede a emitir la resolución que conforme a derecho corresponda. -----

**TERCERO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Xochimilco, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020

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

CUARTO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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:

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR QUE SE OBSERVA UN INMUEBLE DE LADRILLO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA CASA HABITACIÓN Y EN PRIMER NIVEL VACÍO, SIN NINGUNA ACTIVIDAD AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA SIN TRABAJO AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN ALGUNA NI TRABAJADORES NI TRABAJOS. NI MATERIALES PROPIOS DE CONSTRUCCIÓN ASÍ MISMO SE HACE CONSTAR QUE SE OBSERVA UNA PLACA DE CEMENTO CON EL NUMERO 14 Y CON PLACA CON EL NOMBRE DE LA FAMILIA [REDACTED] SE HACE CONSTAR QUE AL INTERIOR SE OBSERVAN 2 CASAS DIVIDIDAS POR UNA BARDA. EL INMUEBLE VERIFICADO ES EL ANTES DESCRITO SOLO EL CONFORMADO POR LADRILLO ROJO CONFDRME AL OBJETO Y ALCANCE SE HACE CONSTAR 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA HABITACIÓN. 2.- EL NÚMERO DE NIVELES BAJO EL NIVEL DE BANQUETA NO SE OBSERVA NINGÚN NIVEL. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE 2 NIVELES 4.- A) PREDIO 250, METROS CUADRADOS B) CONSTRUCCIÓN 340 METROS CUADRADOS C) ÁREA LIBRE 50 METROS CUADRADOS. D) DESPLANTE 170 METROS CUADRADOS. E) ALTURA ENTR2 PISOS 2.60 METROS, F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE 7.40 METROS. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 340 METROS CUADRADOS. H) NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 6.- ENTRE CALLEJÓN BODOQUEPA Y CALLEJÓN BODOQUEPA. 7.- DIMENSIÓN HACIA LA VIALIDAD 20 METROS. A Y B NO EXHIBE NINGUN DOCUMENTO.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble de ladrillo rojo, constituido por planta baja y un nivel, planta baja es casa habitación y primer nivel está vacío, sin actividad, construcción, ni trabajadores, trabajos, o materiales propios de construcción, con el aprovechamiento de casa habitación, con las siguientes superficies: predio 250.00 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetta 340.00 m² (trescientos cuarenta metros cuadrados), área libre 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados), desplante 170 m² (ciento setenta metros cuadrados), altura entre pisos 2.60 m² (dos punto sesenta metros cuadrados), y una altura total del inmueble 7.40 m² (siete punto cuarenta metros cuadrados), tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

*Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392*

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

II.- Mediante acuerdo de fecha doce de febrero de dos mil veinte, se previno a la ciudadana [REDACTED] para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibieran los documentos que acreditara el interés legítimo y jurídico con el que comparece, así como las pruebas que a su interés convengan, apercibiéndola que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención ordenada, se tendría por no presentado su escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto con fecha siete de febrero de dos mil veinte, dicho término transcurrió del dieciocho de marzo de dos mil veinte al catorce de septiembre de dos mil veintiuno, sin que en el citado plazo el visitado ejerciera tal derecho, por lo que a través del acuerdo de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, esta autoridad hizo efectivo el apercibimiento citado, y con fundamento en el citado artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se tuvo por no presentado su escrito de observaciones, turnándose el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

***Artículo 45.-** Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...] (SIC). -----*

III.- En consecuencia se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte. -----

En ese sentido, con el objeto de mejor proveer en el presente procedimiento de verificación a través del oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2466/2021, se solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto a la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Bodoquepa, Número 14 (catorce), Colonia La Asunción, Código Postal 16040 (dieciséis mil cuarenta), Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, oficio que fue notificado el veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, sin que a la fecha en que se emite la presente resolución se haya recibido respuesta a la información solicitada; transcurrido el plazo que señala el párrafo



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

tercero del artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que establece lo siguiente: -----

*Artículo 55.- Cuando así lo establezcan las disposiciones normativas aplicables o se considere conveniente, la autoridad que conozca del procedimiento administrativo solicitará a las dependencias o entidades respectivas los informes u opiniones necesarios para resolver el asunto, citándose el precepto normativo que así lo establezca o motivando, en su caso, la conveniencia de solicitarlos.*

(...)

*A quien se le solicite un informe u opinión, deberá emitirlo dentro del plazo de siete días hábiles, salvo disposición que establezca otro plazo [...] (SIC). -----*

Por lo que esta autoridad determina procedente calificar el texto del acta de visita de verificación, con las constancias que obran agregadas en el expediente en que se actúa. -----

En ese sentido, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó medularmente en el inmueble objeto del presente procedimiento, un inmueble de ladrillo rojo, constituido por planta baja y un nivel, planta baja es casa habitación y primer nivel está vacío, sin actividad, construcción, ni trabajadores, trabajos, o materiales propios de construcción, con el aprovechamiento de casa habitación. -----

Asimismo, obra el oficio PAOT-05-300/320/000257/2019, de fecha veinte de noviembre de dos mil veinte, suscrito por el Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que hace referencia al diverso PAOT-05-300/300-6614-2019, en el que se señaló que el uso de suelo para vivienda no se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Bodoquepa número 14 (catorce), colonia La Asunción, Alcaldía Xochimilco. -----

En ese tenor, el visitado no acreditó durante la substanciación del presente procedimiento contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, o Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital (vigentes), o bien, Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que ampare el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encuentran permitidas por la **zonificación aplicable**, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, 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 del presente asunto), no obstante de haberse requerido por esta autoridad mediante la orden de visita de verificación de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, ello es así, toda vez que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del 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, lo anterior en términos de los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 último párrafo de su Reglamento, los cuales señalan lo siguiente: -----

**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 establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020

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. Las solicitudes del Certificado de Zonificación o Certificado por Derechos Adquiridos deben presentarse en el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría. Este tipo de solicitudes, en los casos establecidos en el artículo 11 de la Ley podrán ser realizadas también por los Notarios Públicos ante el Área de Atención Ciudadana en mención

(...)

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.

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar que el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble verificado, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:

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

Por lo antes expuesto, se contraviene 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 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:



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

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

Artículos de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado materia del presente procedimiento, acreditar con documento idóneo que el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación), 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 actual Ciudad de México, situación que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado materia del presente procedimiento, la sanción respectiva, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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**

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación), 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 la Ciudad de México. -----

**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, se desprende que al momento de la visita en el inmueble verificado se observó un inmueble de ladrillo rojo, constituido por planta baja y un nivel, para lo cual es necesaria una inversión económica considerable, por lo que esta autoridad advierte que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado materia del presente procedimiento, cuenta con una situación económica que le permite hacer frente a las multas a imponer por lo que no resultara desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para 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.

QUINTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando CUARTO a la imposición de las siguientes:

SANCIÓN

I.- Por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encuentra permitido por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 200 (DOSCIENTAS) 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 \$16,898.00 (DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, 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, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 2 fracción III, 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, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa ordenamientos legales vigentes y aplicables en la Ciudad de México.

II.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se AMONESTA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, para que a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar alguna intervención o desarrollar alguna actividad, hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentra permitido, APERCIBIDA que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020

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

(...)

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:

(...)

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 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.

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 veinte 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 \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$31,693.80 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Amonestación con apercibimiento;

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:

ÚNICA.- 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

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 QUINTO 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 la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 TERCERO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encuentra permitido por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) 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 **\$16,898.00 (DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto por el considerando QUINTO fracción I de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, para que a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar alguna intervención o desarrollar alguna actividad, hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare el uso habitacional así como las superficies con las que cuenta el inmueble verificado observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentra



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/212/2020**

permitido, **APERCEBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas, de conformidad con la fracción II del considerando QUINTO de la presente resolución administrativa. -----

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la persona 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. -----

**SEXTO.-** 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. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [REDACTED] -----

**OCTAVO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, 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. -----

**NOVENO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma 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. Brenda Tepetitlán Aranda.

Revisó:  
Michael Ortega Ramirez.

Supervisó:  
Lic. Araceli Jassica Rivero Cruz.