



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 39, número 90 (noventa), colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15000 (quince mil), 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, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, 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 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, Órganos 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. -----

2.- Con la finalidad de reafirmar el compromiso del Gobierno de la Ciudad de México en la implementación de acciones para reactivar la economía con motivo de la situación emergente derivada del COVID-19, en fecha tres de agosto de dos mil veintiuno la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, emitió acuerdo mediante el cual se establecen políticas en materia de construcciones y edificaciones para reactivar el sector de la construcción en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad De México, mismo que de manera medular señala que en los procedimientos administrativos de verificación se impongan sanciones o medidas de seguridad diversas a la clausura o suspensión, a excepción de los supuestos previstos en el mismo. -----

3.- En fecha veintisiete de septiembre 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/303/2021, la cual fue realizada el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, por la servidora pública [REDACTED] persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

4.- Con fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del veintinueve de septiembre al doce de octubre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que la persona visitada presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

Federal. -----

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 Bis, 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, 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, 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, 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.- 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 Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero 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. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

UNRA

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

DOY CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO MEDIANTE OFICIO DE COMISIÓN INVEACDMX /OFCOM /2806/2021 Y ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME CONSTITUYO EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASÍ OBSERVAR EL NÚMERO OFICIAL EN LETRERO DE OBRA COLOCADO EN FACHADA (QUE A LA LETRA DICE "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRA NUEVA TIPO C/B/01/2010N VIGENCIA 06 DE ENERO DE 2020 AL 06 DE ENERO DE 2022 D.R.O. CARLOS SEBASTIÁN GUERRERO GUTIÉRREZ REGISTRO DRO 1668 EMPRESA JPI CONSTRUCCIÓN SA DE CV DIRECCIÓN JULIO CASTELLANOS (ANTES CALLE 39) #90, COLONIA GENERAL IGNACIO ZARAGOZA, ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA, CP 15900, CIUDAD DE MÉXICO USO DE SUELO CB/4/25 (CUATRO NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN) ; Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO, ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y SOLICITO LA PRESENCIA DESDE EL C. [REDACTED] HASTA EL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ATENDIENDO QUIEN AL MOMENTO ES EL ENCARGADO, AL CUAL LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA MISMA, DONDE OBSERVO QUE: SE TRATA DE UN PREDIO EN PROCESO CONSTRUCTIVO PARA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, CON TAPIAL DE LAMINA A MANERA DE FACHADA EN PLANTA BAJA Y COLOR NEGRO EN LOS NIVELES SUPERIORES, CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, UNA VEZ AL INTERIOR PUDE CORROBORAR QUE SE REALIZAN LABORES DE ACABADOS DE TABLAROCA, COLOCACIÓN DE PISOS, PREPARACIÓN DE BANDARALES, COLOCACIÓN DE VENTANAS Y ACABADOS EN MUROS, SE APRECIAN DOS TORRES, UNA DE LAS CUALES CONSTA DE 3 (TRES) INTERIORES Y LA POSTERIOR CON 4 (CUATRO) DEPARTAMENTOS, TODOS TIPO. DEL ALCANCE SE DESPRENDE QUE: 1.- EL APROVECHAMIENTO QUE SE LE DA AL PREDIO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS 2.- LOS NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES) 3.- AL MOMENTO NO HAY VIVIENDAS, ES DECIR, LOS INTERIORES NO ESTÁN HABITADOS 4.- SON SIETE INTERIORES DE LOS CUALES, UNO TIENE UNA SUPERFICIE DE 66 M2, TRES INTERIORES DE 76 M2 Y TRES MÁS DE 82 M25.- LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 240 M2B) LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA ES DE 680 M2C) CUENTA CON UN ÁREA LIBRE 70 M2D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 170 M2E) CON UNA ALTURA MÁXIMA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 14 M LINEALES F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 680 M2G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.40 M LINEALESH), I) Y J) NO CUENTA CON SÓTANOS, SEMISÓTANOS NI NINGUNA SUPERFICIE BAJO NIVEL DE BANQUETA K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 75 M2 (CUBIERTA Y DESCUBIERTA) 6.- EL PREDIO SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA 8 Y AVENIDA 10 Y LA DISTANCIA MÁS PRÓXIMA ES DE 30 M LINEALES HACIA AVENIDA 8 (SIENDO ÉSTA LA MÁS PRÓXIMA) 7.- EL FRENTE TIENE UNA DIMENSIÓN DE 8.50 M DE FACHADA.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa advirtió medularmente respecto del alcance de la orden de visita de verificación, lo siguiente: -----

1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble	Obra nueva en etapa de acabados (2 torres)
2.- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta	4 (cuatro)
3.- El Número de Viviendas	No se puede determinar
4.- Superficie de las Viviendas	No se puede determinar
5.- Las Mediciones Siguientes:	
a) Superficie total del predio	240.00 m ² (doscientoscuerenta metros cuadrados))
b) Superficie máxima de construcción	680.00 m ² (seiscientos ochenta metros cuadrados)
c) Superficie de área libre	70.00 m ² (setenta metros cuadrados)
d) Superficie de desplante	170.00 m ² (ciento setenta metros cuadrados)
e) Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	14.00 m (catorce metros)
f) Superficie construida a partir del nivel de banqueta	680.00 m ² (seiscientos ochenta metros cuadrados)
g) El número de sótanos observados en el predio.	No cuenta
h) Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta	No cuenta
i) Superficie construida bajo nivel de banqueta.	No cuenta
j) Altura de entrepisos.	No cuenta
k) Superficie destinada para el estacionamiento.	75.00 m ² (setenta y cinco metros cuadrados)
l) Número de cajones de estacionamiento.	

Por lo que se trata de un predio en proceso constructivo para obra nueva en etapa de acabados, constituida por cuatro niveles y dos torres, advirtiendo trabajos de acabados con las superficies antes citadas, las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación referida con anterioridad.-----

Asimismo el personal especializado, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron los instrumentos siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

VERIFICACIÓN DE LOS HECHOS QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE JULIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, CON NÚMERO DE FOLIO 27105-151RAJA19 PARA EL DOMICILIO DE CALLE 39 #90, IGNACIO ZARAGOZA EN LA ALCALDÍA VENUSTIANO CARRANZA CON CÓDIGO POSTAL 15900.
II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR UNIDAD DE ATENCIÓN CIUDADANA DE LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, CON FOLIO 000654 Y 0654/18 EMITIDO A FAVOR DEL DOMICILIO DE MÉRITO, CON SELLO Y FIRMA DE LA VENTANILLA ÚNICA.

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.-----

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita que nos ocupa, es de señalar lo siguiente: -----

- A. Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), en fecha ocho de julio de dos mil diecinueve, folio 27105-151RAJA19, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el nueve de julio de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, sin que de autos se advierta documental alguna con la cual el visitado acredite haber ejercido durante la vigencia del Certificado de referencia el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158, fracción II, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----
- B. Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con fecha de expedición catorce de junio de dos mil dieciocho, no indica vigencia, folio 000654 y 0654/18, para el inmueble que nos ocupa, misma que resulta insuficiente para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita de verificación administrativa; ello en virtud de que en dicha instrumental únicamente se delimita la colindancia de un inmueble determinado con respecto a la vía pública adyacente, así como sus restricciones de construcción y el número oficial que le corresponde. -----

II.- En tales condiciones y considerando que mediante acuerdo de preclusión de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, se hizo constar que del veintinueve de septiembre al doce de octubre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.-----

III.- Ahora bien y toda vez que no fue ofrecido por el visitado documento vigente para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, 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 público 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 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

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 aquéllos 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 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 periodo. -----

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

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 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." -----

Con lo que resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

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 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 la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, de 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, así como las superficies de construcción, desplante y área libre observadas al momento de la visita de verificación administrativa estuvieran permitidas, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), en relación con los preceptos anteriormente citados, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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 la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

toda vez que no acreditó contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, infringiendo con ello disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés particular al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación 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 4 (cuatro) niveles, en una superficie del predio de 240.00 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados), con una superficie de desplante de 170.00 m² (ciento setenta metros cuadrados) y una superficie construida a partir del nivel de banquetta de 680.00 m² (seiscientos ochenta metros cuadrados), 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 lo anterior tomando en consideración que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes inmuebles, 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.- En relación con las cláusulas Segunda y Cuarta del acuerdo emitido por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, mediante el cual se establecen políticas en materia de construcciones y edificaciones para reactivar el sector de la construcción en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M/N (\$35,848.00), 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

II.- Independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que se abstenga de continuar con la realización de los trabajos, hasta en tanto obtenga el certificado de zonificación vigente que ampare que el número de niveles, así como las superficies de construcción, desplante y área libre observadas se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, consistente en **CB/4/25** [Centro de Barrio, cuatro (4) niveles, veinticinco por ciento (25%) de área libre], prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y determine su incumplimiento, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, así como la demolición de los niveles y/o superficies excedentes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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: -----

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.

[...]

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

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

I. Amonestación con apercibimiento;-----

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 anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.-----

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 calle 39, número 90 (noventa), colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15000 (quince mil), 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. -----

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

ÚNICA.- Se hace del conocimiento de la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a 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. -----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

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, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M/N (\$35,848.00).**-----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción II, de la presente resolución administrativa, independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que se abstenga de continuar con la realización de los trabajos, hasta en tanto obtenga el certificado de zonificación vigente que ampare que el número de niveles, así como las superficies de construcción, desplante y área libre observadas se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, consistente en **CB/4/25** [Centro de Barrio, cuatro (4) niveles, veinticinco por ciento (25%) de área libre], prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y determine su incumplimiento, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, así como la demolición de los niveles y/o superficies excedentes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona propietaria y/o titular 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/303/2021

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 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.-----

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

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio 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 lleve a cabo la notificación de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I y 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.- 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 calle 39, número 90 (noventa), colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, código postal 15000 (quince mil), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

DECIMO.- 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. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO