



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/642/2019

En la Ciudad de México, a veintiséis de febrero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Lucerna, número 1 (uno), departamento 101 (ciento uno), Colonia Juárez, Código Postal 06600 (seis mil seiscientos), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5382/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

----- **RESULTANDOS** -----

1.- En fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/642/2019, misma que fue ejecutada ese mismo día, por la servidora pública Guadalupe Fabiola Gómez Osorno, Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de prevención de fecha veintinueve del mismo mes y año. -----

3.- En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual pretendió dar atención a la prevención realizada, recayéndole acuerdo por el cual se tuvo por desahogada la prevención ordenada mediante acuerdo de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, asimismo formulo observaciones y sin que se desprenda que ofreciera pruebas al respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole proveído de fecha seis de enero de dos mil veinte, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El día doce de febrero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a las personas señaladas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 incurridos 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 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, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias, alegatos 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 Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

Constituida plenamente en la calle Lucerna, número uno, interior 101, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, habiendo comprobado dicho domicilio con nomenclatura oficial, y confirmada por la visitada, previa identificación de la supervita, se solicita el acceso y se da cumplimiento del objeto y alcance de la orden; siendo atendida por la Sr. [REDACTED], quien manifiesta ser encargada y permite el acceso para realizar recorrido. Se trata de un departamento ubicado en un inmueble de planta baja y dos niveles con fachada color verde, puerta principal de madera; número 1 visible en fachada; el departamento se encuentra en el primer piso, cuenta con puerta de color blanco, y número 101 visible en la misma. Conforme al alcance de la visita de verificación se observa lo siguiente: 1.- El aprovechamiento observado al interior del departamento se advierten cinco cubículos con equipo de oficina como son computadoras y sillones, al momento dos de estos cubículos con personas trabajando; se advierte un área equipada como estudio de grabación, se observa equipo como teclado, micrófono especial para grabación, se observa un escritorio en el cual cuenta con baño, lavamanos y un baño más



con zona. 2- No se advierte aprovechamiento al exterior del inmueble. 3- El departamento 101 cuenta con dos niveles (cuenta con un sótano). 4- Las Mediciones siguientes: a) Superficie destinada al aprovechamiento es de 81.5 m² (ochenta y uno punto cinco metros cuadrados), de los cuales 27.33 m² (veintisiete punto treinta y tres metros cuadrados) son destinados al uso habitacional. b) La superficie total del predio es de 81.5 m² (ochenta y uno punto cinco metros cuadrados). c) La superficie de construcción es de 81.5 m² (ochenta y uno punto cinco metros cuadrados). d) No cuenta con área libre. e) Superficie de depósito es de 54.17 m² (cincuenta y cuatro punto diecisiete metros cuadrados). f) altura del inmueble es de cuatro metros cuadrados (4.00 m). g) Superficie construida a partir del nivel de banquetas es de 81.5 m² (ochenta y uno punto cinco metros cuadrados). h) No cuenta con nivel de banquetas. 5- Se encuentra entre las calles de Abraham González y Barceli, encontrándose a nueve metros de distancia de esta última. 6- Dimensiones del frente del inmueble, hacia vialidad, es de tres metros lineales. En relación al apartado A- No exhibe certificación de zonificación en ninguno de sus niveles. B- No exhibe constancia de alineamiento y número oficial. C- No exhibe aviso para el aprovechamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto. Cabe hacer mención que el departamento cuenta con dos áreas sobre pasillo de área común, una de ellas servida como interior 101. Conste

De lo anterior, se advierte que la Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó un inmueble constituido de planta baja y dos niveles, con fachada color verde, puerta peatonal de madera, marcado en fachada con el número 1 (uno) del cual en su interior en el primer piso se observó el departamento número 101 (ciento uno) inmueble objeto del presente procedimiento, dentro del cual se advirtieron cinco cubículos con equipos de oficina como son computadoras y sillas, de los cuales dos se encontraban con personas laborando, área equipada tipo estudio de grabación con teclados, lámparas especiales para sombreado; entrepiso con baño, recamara y cuarto con ropa, lo anterior, en una superficie de aprovechamiento de 81.5 m² (ochenta y uno punto cinco metros cuadrados) de los cuales 27.33 m² (veintisiete punto treinta y tres metros cuadrados) son destinados para uso habitacional, superficies que se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la Personal Especializada en Funciones de Verificación anteriormente citada en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, 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 dichas manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo, la Personal Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

"[...] AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS SOLICITADOS [...]"

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio de los escritos de observaciones ingresados en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiséis de noviembre y trece de diciembre del año dos mil diecinueve, firmados por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en los cuales medularmente señaló lo siguiente:

"(...) Aprovechamiento, es casa habitación, en donde vivo con mi familia; y me permito aclarar que los cubículos y computadoras son de uso particular puesto que tengo dos hijos en la universidad, y sobrinos que viven también aquí, quienes estudian en el nivel medio superior y básico, quienes además de sus actividades académicas se instruyen en música, canto, danza, y tienen de manera ocasional el hobby de realizar videos para sus redes sociales; así como también lo hace mi hermana Cecilia Tapia Martínez, en su aptitud y valor de ser solidaria y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/642/2019

empática con las diversas situaciones actuales que vivimos, permitiéndose informar, compartir su pericia y expresar opinión a través de sus redes sociales, labor que realiza de manera humana por su sensibilidad humana. Debido a las necesidades surgidas por las actividades de los miembros de mi familia se han realizado las adaptaciones descritas por el personal que realiza la inspección, quienes también pudieron observar se tiene el área de recamaras, lavado, baños, y demás (...)

(...) las actividades laborales que realizan los miembros de mi familia son únicamente por interés, crecimiento, formación y desarrollo de aptitudes meramente personales, sin perseguir u obtener lucro alguno con ello (...)

(...) las medidas de la superficie, podría advertirse que las mismas pueden ser inexactas debido a que no me consta que se hayan tomado de la forma adecuada, o en su caso, que el ejecutor cuente la pericia necesaria y suficiente para ello (...)

(...) no me consta que la medidas se tomaran como se refiere en el acta de visita de verificación y menos aún que las mismas sean correctas (...)

"(...) En la relación a los apartados: A) Certificado de zonificación, B) Constancia de alineamiento y número oficial, y C) aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, manifiesto que, en virtud de que este inmueble es mi hogar, que el aprovechamiento y utilidad única y exclusivamente es de casa habitación, no me es posible exhibir alguna esta documentación (...)

"(...) la NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO consistente en ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/642/2019 y folio: OV/CDMXDU/642/2019, realizada al inmueble ubicado en CALLE LUCERNA NÚMERO 1, DEPARTAMENTO 101, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06600, CIUDAD DE MÉXICO, en fecha 11 ONCE DE NOVIEMBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE (...)(Sic)".

En ese sentido, mediante acuerdo emitido en autos del expediente en que se actúa en fecha seis de enero de dos mil veinte, se señaló que el visitado no exhibió documentos al momento de la visita de verificación administrativa ni a través del escrito de observaciones, por lo que no existiendo pruebas pendientes que valorar se continua con el estudio del presente procedimiento.

II.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha doce de febrero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] persona autorizada por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente:

"De conformidad con el artículo 49 y 57 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 33 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal aplicable en la Ciudad de México, me permití formular alegatos por escrito, mismo que fue presentado en Oficialía de Partes de este Instituto, con acuse de recibo número de folio 03233, de la fecha del día de hoy, a efecto de que el mismo sea agregado en autos del expediente del procedimiento de verificación administrativo que se atiende para que sean analizados y tomados en consideración para el análisis previo que realice esta autoridad para emitir la resolución correspondiente [...]" (sic).

Derivado de lo anterior, del escrito que fue presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha diecinueve de febrero del presente año, se desprende medularmente lo siguiente:

"[...] En virtud de que, el domicilio objeto de la visita de verificación es el hogar del visitado y mi familia, este no es materia de verificación administrativa, en atención a lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal aplicable en la Ciudad de México. Ante lo infundado del acto administrativo éste debe declararse improcedente. Aunado a esto, resulta inconstitucional al tratarse de un mandamiento carente de fundamento y motivo, violando así lo estipulado en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [...]"

(...) El acto administrativo que dio origen al presente procedimiento de verificación administrativo carece de validez por no ser emitido por autoridad competente, contrario a lo establecido en los artículos 2 fracción XXII, y 6 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

4/12



México, e ilegal por este motivo (...)

(...) Visto que se cuentan con los elementos suficientes para dictar una resolución que determine la improcedencia del acto administrativo, y su validez por ser ilegal, en este acto exhorta a esta autoridad que lo idóneo al caso en concreto de conformidad con el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se ponga fin al procedimiento, por ser lo más apegado a derecho (...)" (Sic).

En ese sentido, al llevar acabo el análisis del escrito de alegatos ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el doce de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, esta Autoridad advierte que reitera lo manifestado mediante escrito de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, el cual ya fue precisado en párrafos que anteceden y que será objeto de análisis en párrafos subsecuentes, por lo que se continua con el estudio del presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Personal Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.

Por lo anterior, del análisis al escrito de observaciones se desprenden diversas manifestaciones vertidas en contra de la legalidad de la orden y acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, de las cuales debe indicarse que las mismas son consideradas por esta autoridad como un acto consentido por parte del visitado, ello en virtud de que no fue impugnado por los medios establecidos por la ley, y las simples manifestaciones de inconformidad que hacen valer los promoventes respecto de la misma, no producen efectos jurídicos ante esta autoridad, tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto "reclamado", ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59, 60 y 61 los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, consecuentemente el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar la Orden y/o Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a un acto consentido, máxime que esta autoridad no tiene facultad para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y/o Acta de Visita de Verificación, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación "A", no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 25 apartado A BIS sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado. Sirviendo lo anterior el siguiente Criterio jurisprudencial:

Tesis: VI.3o.C. J/60
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
176608
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo XXII, Diciembre de 2005 Pag. 2365
Jurisprudencia(Común)

ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de



impugnación

eficaz.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.

Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixhuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.

Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.

Ahora bien, como fue señalado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación observó que se trata de un inmueble constituido de planta baja y dos niveles, con fachada color verde, puerta peatonal de madera, marcado en fachada con el número 1 (uno) del cual en su interior en el primer piso se observó el departamento número 101 (ciento uno) inmueble objeto del presente procedimiento, dentro del cual se advirtieron cinco cubículos con equipos de oficina como son computadoras y sillas, de los cuales dos se encontraban con personas laborando, área equipada tipo estudio de grabación con teclados, lámparas especiales para sombreado; entrepiso con baño, recamara y cuarto con ropa, lo anterior, en una superficie de aprovechamiento de 81.5 m² (ochenta y uno punto cinco metros cuadrados) de los cuales 27.33 m² (veintisiete punto treinta y tres metros cuadrados) son destinados para uso habitacional.

Ahora bien, es de señalar que como consta en autos, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, no exhibió documento alguno para desvirtuar lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación sobre la actividad de "oficinas y estudio de grabación"; limitándose únicamente a manifestar que el domicilio es habitacional sin ofrecer prueba alguna en su escrito de observaciones de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, en consecuencia la audiencia de ley de fecha doce de febrero de dos mil veinte, únicamente tuvo por objeto la formulación de alegatos.

En ese sentido, al no haber desacreditado mediante prueba alguna que en el inmueble que nos ocupa no se realice la actividad observada por el verificador quien como ha quedado citado cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, 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; sus manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno argumento que se robustece conforme al siguiente criterio judicial:

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.-----

Por lo anterior, el visitado no comprobó que la actividad de “**oficinas y estudio de grabación**” observada en el inmueble objeto del presente procedimiento, así como la superficie en que se desarrollaba se encuentran permitidas de conformidad con el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC**, toda vez que no acreditó contar con 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, en el que se permitiera la actividad observada, considerando que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba 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 4 párrafo segundo, a efecto de acreditar sus pretensiones, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales establecen lo siguiente:-----

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 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.-----

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.-----

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 era ineludible la obligación del visitado observar las actividades permitidas en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente



asunto), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, las sanciones correspondientes, las cuales quedarán comprendidas 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 procede hacer la individualización de la sanción de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:-

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 fue acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que se acredite que la actividad observada en el inmueble objeto del presente procedimiento consistente en "oficina y estudio de grabación", así como la superficie en que se desarrollaba, se encuentran permitidas en términos del PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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 el personal verificador adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada en el inmueble materia de este procedimiento, es de oficina y estudio de grabación, el cual como fue señalado se encontraba en operaciones, aunado a que de autos se advierte contrato de compraventa del inmueble en cita, celebrado entre los ciudadanos [REDACTED] en su calidad de comprador y [REDACTED] como vendedor, del que se desprende que el precio de adquisición fue por la cantidad de \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos 00/100M.N.), por lo cual se puede deducir que la persona visitada, cuenta con capacidad económica favorable, en dicho sentido la multa estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se tiene 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.

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

SANCIONES



I.- Por no haber acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que se acredite que la actividad observada en el inmueble objeto del presente procedimiento consistente en **"oficina y estudio de grabación"**, así como la superficie en que se desarrollaba, se encontraban permitidas en términos del **"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47,48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por la cantidad equivalente a los valores de la Unidad de Medida y Actualización de \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100M.N.), vigentes a partir del 1 de febrero de 2019, resulta la cantidad de **\$8,449.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, 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; 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Se **AMONESTA** al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente en el que surta efectos la notificación de la presente determinación se abstenga de realizar la actividad observada consistente en "oficina y estudio de grabación", hasta en tanto obtenga Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que dicho aprovechamiento se encuentra permitido de conformidad a la zonificación aplicable, **APERCIBIÉNDOLO** que en caso de no acatar el requerimiento, esta Autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 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.

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.

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;

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 diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

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

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

- A) Se hace del conocimiento al ciudadano [redacted] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/642/2019

multa impuesta en la Fracción I del Considerando CUARTO de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento económico coactivo 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 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.- Por no haber acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que se acredite que la actividad observada en el inmueble objeto del presente procedimiento consistente en "oficina y estudio de grabación", así como la superficie en que se desarrollaba, se encontraban permitidas en términos del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto); contraviniendo en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47,48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por la cantidad equivalente a los valores de la Unidad de Medida y Actualización de \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100M.N.), vigentes a partir del 1 de febrero de 2019, resulta la cantidad de **\$8,449.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, 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; 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, 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.-----

CUARTO.- Se **AMONESTA** al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente en el que surta efectos la notificación de la presente determinación se abstenga de realizar la actividad observada consistente en "oficina y estudio de grabación con teclados", hasta [REDACTED]



en tanto obtenga Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que dicho aprovechamiento se encuentra permitido de conformidad a la zonificación aplicable, APERCIBIÉNDOLO que en caso de no acatar el requerimiento, esta Autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

QUINTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720, 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 su multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 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 al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el 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 el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado en el presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación administrativa.

OCTAVO. - Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

NOVENO. - CÚMPLASE.

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

ELABORÓ
Lic. MARÍA FERNANDA CHÁVEZ RDRRÍGUEZ

SUPERVISÓ
Lic. MANDRI ALFREDO ZEPEDA RUIZ