



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

En la Ciudad de México, a diecinueve de marzo de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Calle 3 número 9 (nueve), Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03240 (tres mil doscientos cuatro), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5591/2019, 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 veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/758/2019, la cual fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por la servidor público Taryn Ariadna Gutiérrez Lerma, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser apoderado legal de la personal moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto. -----

3.- Con fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve se emitió Acuerdo de Prevención, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se le previno al promovente por una sola vez, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo exhibiera el documento o los documentos que acrediten la personalidad con la que se ostentó de conformidad con el artículo 281 del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; Acuerdo que fue notificado, con fecha veintinueve de enero de dos mil veinte.-----

4.- El día siete de febrero de dos mil veinte se recibió se en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser representante legal de la personal moral denominada [REDACTED] mediante el cual presentó diversa documentales a efecto de desahogar la prevención realizada, por lo que a través del acuerdo de fecha doce de febrero de dos mil veinte, se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención realizada por esta autoridad; se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, por lo que hace a las manifestaciones vertidas en el escrito de cuenta, se tuvieron por vertidos y reproducidos los argumentos expuestos por el promovente, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha trece de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] representante legal de la personal moral denominada [REDACTED] en la que se tuvo por acreditada la personalidad y el interés de su representada, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados los alegatos, turnándose



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

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 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 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, 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, 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, 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 para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

I. Se procede al análisis del texto del acta de Visita de Verificación Administrativa, de la que se desprende que el verificador adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: se hacen constar los siguientes

Constituida plaza y legalmente en el inmueble objeto de la presente visita y concurando a ser el convecdo por así constar con la nomenclatura oficial de la calle y con el visitado me identifico mediante mi visita y de la identificación después de preguntar por la persona Respectamos Yo Titular Yo Propietario Yo Representante Yo Encargado Yo Responsable Yo Administrador, dando cumplimiento al objeto de esta visita INVEACDMX/OV/DU/758/2019 de fecha 27 de noviembre de 2019 y recibida el día 28 de noviembre de 2019. Observe que se trata de un inmueble de semisótano, planta baja y dos niveles, en obra nueva, con trabajos de colocación de recubrimientos, acabados, limpieza. En cuanto al objeto y alcance de la visita: 1) El aprovechamiento observado es de construcción de obra nueva. 2) Cuenta con semisótano 3) tres niveles 4) al momento se planea cinco niveles 5) las mediciones siguientes: a) la superficie total del predio es de (365) trescientos sesenta y cinco metros cuadrados b) Superficie de construcción (1106.78) mil ciento seis punto setenta y ocho metros cuadrados c) Superficie de área libre (117.78) ciento diecisiete punto setenta y ocho metros cuadrados d) Superficie de desplante (247.26) doscientos cuarenta y siete punto veintiséis metros cuadrados e) altura de entresijos (2.7) dos punto siete metros cuadrados f) altura del inmueble (8.1) ocho punto uno metros lineales g) Altura del inmueble (8.1) ocho punto uno metros lineales h) Superficie construida a partir del nivel medio de banquetta (741.78) setecientos cuarenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados i) altura de nivel medio de banquetta es de (2.10) dos punto diez metros lineales j) la dimensión del frente es de (16) dieciséis metros lineales. A y B ya descritos en el apartado documental consta

De lo anterior, se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se realizaba una obra nueva constituida por semisótano, planta baja y dos niveles, con trabajos de colocación de recubrimientos, acabados, limpieza; asimismo precisó las siguientes mediciones: superficie total del predio 365m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados); superficie de construcción 1,106.78 m² (mil ciento seis punto setenta y ocho metros cuadrados); superficie de área libre 117.78 m² (ciento diecisiete punto setenta y ocho metros cuadrados); superficie de desplante 247.26 m² (doscientos cuarenta y siete punto veintiséis metros cuadrados); altura de entresijos 2.7m² (dos puntos siete metros cuadrados); altura del inmueble 8.1 (ocho punto uno) metros lineales; superficie construida a partir del nivel de banquetta 741.78m² (setecientos cuarenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados); altura de nivel medio de banquetta es de 2.10 (dos punto diez) metros lineales; la dimensión del frente es 16 (dieciséis) metros lineales, superficies que se determinaron empleando telémetro digital marca Bosch Modelo GLM 150 Professional, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, en el acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.-----

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [redacted] representante legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señalaron lo siguiente: -----

"Que por medio del presente curso legal en tiempo y en forma vengo a pronunciarme acerca de la visita de verificación que se practicó, el día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, en el inmueble [redacted] en los siguientes términos:-----

(...)

Ahora bien, no dejo pasar por desapercibido que el inmueble que se desarrolla cuenta con un sistema alternativo por lo que en términos de ley se puede desplazar medio nivel hacia arriba o hacia abajo, lo cual el suscrito optó por dicho beneficio legal, lo cual los visitantes no optaron por observar, ni mucho menos asentar y razonarlo en su acta correspondiente pese a vérselo referido la persona que atendió la diligencia.-----

Por lo que hace a las medidas tomadas por el personal, no se tiene certidumbre jurídica que dichos instrumentos hayan estado funcionando a la perfección o que se encuentren avalados o certificados por alguna dependencia y lo más importante no se tiene certeza que las persona (s) que manipularon dicho instrumento tenga la pericia para utilizarlos, ni tampoco se consideró el error humano o de medidas, ya que nos encontramos ante una obra que se está desarrollando y tiene superficies irregulares pues aún no se encuentran terminadas. En este tenor impugno las medidas que se asentaron en dichas actas administrativas."-----

En virtud de lo cual, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Copia certificada de la Escritura Pública número 32,004 (treinta y dos mil cuatro) de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número 21 (veintiuno) del Estado de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes de la persona moral denominada [redacted]
2. Copia certificada de la Escritura Pública número 31,173 (treinta y un mil ciento setenta y tres) de fecha veintitrés de febrero de dos mil diecisiete pasada ante la fe del Notario Público número 21 del Estado de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, en la que se hace constar la compraventa del inmueble ubicado en [redacted] Ciudad de México a favor de la persona personal moral denominada [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

3. Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho emitido por la entonces Delegación Benito Juárez, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que se hizo del conocimiento a la Alcaldía Benito Juárez de los trabajos de obra nueva en el inmueble ubicado en [REDACTED]
4. Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 2262 (dos mil doscientos sesenta y dos), de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en [REDACTED]
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 71987-151SAPR19D de fecha de expedición nueve de diciembre de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, del que se desprende que de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, al inmueble ubicado en [REDACTED] le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 (tres niveles), 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad Baja= una vivienda por cada 100m² de la superficie total de terreno), dentro de los siguientes parámetros: superficie total del predio.- 365.29 m² (trescientos sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados), superficie máxima de construcción.- 767.10m² (setecientos sesenta y siete punto diez metros cuadrados); Vivienda mínima: 60.00 m² (sesenta metros cuadrados); número máximo de viviendas permitidas.- 4 (cuatro).

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha trece de marzo de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] representante legal de la personal moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"Que el edificio visitado cuenta con elevador de autos de conformidad con el proyecto de obra, el cual en acuerdo a la normatividad vigente aplicable a la materia, nos permite llevarlo a cabo. Por lo que el edificio visitado cumple con toda la normatividad, siendo todo lo que desea manifestar" -----

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

En ese sentido, como fue señalado por la multicitada Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, observó que en el inmueble objeto del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

presente procedimiento se realizaba una obra nueva constituida por semisótano, planta baja y dos niveles, con trabajos de colocación de recubrimientos, acabados, limpieza; asimismo precisó las siguientes mediciones: superficie total del predio 365m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados); superficie de construcción 1,106.78 m² (mil ciento seis punto setenta y ocho metros cuadrados); superficie de área libre 117.78 m² (ciento diecisiete punto setenta y ocho metros cuadrados); superficie de desplante 247.26 m² (doscientos cuarenta y siete punto veintiséis metros cuadrados); altura de entrepisos 2.7m² (dos puntos siete metros cuadrados); altura del inmueble 8.1 (ocho punto uno) metros lineales; superficie construida a partir del nivel de banqueta 741.78m² (setecientos cuarenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados); altura de nivel medio de banqueta es de 2.10 (dos punto diez) metros lineales; la dimensión del frente es 16 (dieciséis) metros lineales.

Ahora bien, el interesado para acreditar el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación ofreció como pruebas ofreciendo como prueba la documental pública que obra en autos consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 71987-151SAPR19D, de fecha de expedición nueve de diciembre de dos mil diecinueve, por lo que se hace evidente que el mismo se emitió con posterioridad a la fecha de realización de la visita de verificación administrativa practicada el veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve.

Por lo antes expuesto y toda vez que el visitado no acreditó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, hecho que recubre importancia toda vez que dicho medio de prueba es el documento público en el que se hace constar las disposiciones específicas que para un predio establecen los instrumentos de planeación de Desarrollo Urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, tal y como lo establece el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no obstante de ser 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; contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta Autoridad determina procedente imponer a la personal moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que 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 y su Reglamento, esta Autoridad procede a 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 acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **vigente** al momento de la visita de verificación administrativa, que acredite que [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

trabajos de construcción realizados en el inmueble ubicado en [redacted] estén permitidos de conformidad a la zonificación que le corresponde al inmueble en términos del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, normatividad vigente al momento de la realización de la multicitada visita de verificación administrativa, por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer su interés privado 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 la Ciudad de México.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó que en el inmueble materia del presente procedimiento se lleva a cabo obra nueva constituida por semisótano, planta baja y dos niveles, con trabajos de colocación de recubrimientos, acabados, limpieza; asimismo precisó las siguientes mediciones: superficie total del predio 365m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados); superficie de construcción 1,106.78 m² (mil ciento seis punto setenta y ocho metros cuadrados); superficie de área libre 117.78 m² (ciento diecisiete punto setenta y ocho metros cuadrados); superficie de desplante 247.26 m² (doscientos cuarenta y siete punto veintiséis metros cuadrados); altura de entrepisos 2.7m² (dos puntos siete metros cuadrados); altura del inmueble 8.1 (ocho punto uno) metros lineales; superficie construida a partir del nivel de banquetta 741.78m² (setecientos cuarenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados); altura de nivel medio de banquetta es de 2.10 (dos punto diez) metros lineales; la dimensión del frente es 16 (dieciséis) metros lineales, cuyas dimensiones y características de la obra representan una alta inversión económica; lo cual se robustece con las constancias de autos consistentes en la escritura Pública número treinta y un mil ciento setenta y tres, pasada ante fe del Notario Público veintiuno del Estado de México, relativo a la compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se desprende que el precio de adquisición del mismo fue de \$7,245,000.00 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), aunado a lo anterior tomando en consideración que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles e inmuebles, se estima que la personal moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante, misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

III.- La reincidencia; No se 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.-----

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las manifestaciones y pruebas presentadas por el ciudadano [redacted] representante legal de la personal moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

SANCIÓN

I.- Por no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en 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] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 300 (trescientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por \$ 84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$25,347.00 (VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 158, 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 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.

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

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 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 la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas de 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.

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.

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

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 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: _____

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

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

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición. _____

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor." _____

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

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

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

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

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: _____



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

... 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.

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 del ciudadano [redacted] representante legal de la personal moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del 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 de 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 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 conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la Personal Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en los artículos 3 fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone al ciudadano [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 300 (trescientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de verificación administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/758/2019

materia del presente asunto, que multiplicada por \$ 84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$25,347.00 (VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Hágase del conocimiento el ciudadano [REDACTED] representante legal de la personal moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del 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 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de que se notifique la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, 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.-----

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución el ciudadano [REDACTED] representante legal de la personal moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por sí o por conducto del ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED].-----

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

OCTAVO.- 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.-----

Revisó
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
PBSQ/svth

Supervisó
Maribel Alfredo Zendea Ruiz