



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Doctor Vertiz, número 1014 (mil catorce), colonia Vertiz Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03600 (tres mil seiscientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5664/2019, 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 veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/795/2019, misma que fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Elsa Zayde Vilchis Arana, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- Con fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha nueve del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, apercibida para que exhibiera en la audiencia de ley original y/o copia certificada de los documentos con los que acredite la personalidad con la que se ostentaba.

3.- El día veintidós de enero de dos mil veinte, se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED], haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, por lo que se turnó el presente expediente a fase de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

4.- Con fecha veintidós de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] al que le recayó acuerdo de fecha veintisiete del mismo mes y año, en la que se reconoció la personalidad de la ciudadana [REDACTED], en su carácter de copropietaria del inmueble visitado.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

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, 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, Programa 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 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 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 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 jurídico.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituida en el domicilio indicado en la Orden de Visita y corroborada de que el concepto por así indicarlo places afieldo de cable y previa corroboración del visitado quien lo da por cierto soy atendida por el C. [redacted] ad al conductor de Responsable con quien me identifico y explico el motivo de mi presencia, mismo quien me permite el acceso donde observe se trata de una obra nueva en etapa de cimentación; el predio cuenta con tapal de madera donde se observa / letrero de obra con la dirección que me ocupa el interior observe al momento trabajos consistentes / en estado de cimentación. Respecto al Objeto y alcance, señalo: 1. El aprovechamiento observe de al interior del inmueble es de obra nueva en etapa de cimentación. 2. Al momento no es posible determinar el número de niveles bajo nivel de banquetas para avance de obra. 3. No es posible determinar al momento número de niveles de edificación sobre nivel de banquetas por avance de obra al momento de la diligencia. 4. No es posible determinar al momento el número de viviendas por avance de obra. 5. 2 mediciones siguientes: a) Superficie total del predio es de 336.20 m² (trecientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados) b) No es posible determinar al momento la superficie de construcción.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

fracción por avance de la obra. c) Superficie de área libre al momento en de 336.20 m² (trescientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados). d) No es posible determinar la superficie de desplante por avance de la obra al momento. e) No es posible determinar por avance de obra al momento. f) No es posible determinar al momento. g) No es posible determinar al momento la superficie construida a partir de nivel de banquetas por avance de obra. h) El inmueble cuenta con excavación a una profundidad de 4.70 m (cuatro punto setenta metros lineales) para cimentación, sin poder determinar al momento niveles bajo nivel de banquetas por avance de obra. 6. Las entre calles del inmueble son Isabel (azana Viuda de Betú y Eje 5 Sur Eugenia, siendo ésta la más próxima a una distancia de 30 m (treinta metros). 7. La dimensión del frente del inmueble es de 16.40 m (dieciséis punto cuatro metros lineales). 8. Respecto los planos A. y B. se exhiben documentos en apartado correspondiente. Conste. A. y B.

De lo anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita que se trataba de una obra nueva en etapa de cimentación, la cual cuenta con un tapial de madera con letrero de obra del domicilio de mérito, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 336.20 m² (trescientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados), sin poder determinar las demás superficies por el avance de la obra, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación anteriormente citada, 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, manifestaciones a las cuales se les otorga valor probatorio pleno.

Asimismo, asentó en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

siguientes documentos: Exhibe copia certificada de Certificado Único de Verificación de Uso del Suelo, folio 6356-151 FUMAT, de fecha de expedición 14 de Septiembre de 2017, para el domicilio que nos ocupa, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente a su expedición, con modificación 4/3/2018, con sello y firma de Verificación, Alejandro Eugenio Pérez Trujillo, Abogado Notario 44 del Estado de México. Exhibe copia simple de Constancia de Almacenamiento y Nombramiento, folio 1880, de fecha expedición 12 de Octubre de 2017, para el domicilio ubicado en Dr. José María Vértiz número 104, Colonia Vértiz Navarrete, Delegación Benito Juárez, con sello de Autorización de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. Conste. A. y B.

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita también fueron ofrecidas como pruebas durante la sustanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [REDACTED], copropietaria del inmueble visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

"[...] En atención a la orden de visita de verificación Administrativa realizada en el predio ubicado en calle Doctor Vertiz, Número 1014, Colonia, vertiz Narvarte, código postal 03600, Alcaldía Benito Juárez, ciudad de México (...)

En relación a lo observado en dicha visita, llevada a cabo por el C. Elsa zayde Vilchis Hernández personal especializado en funciones de verificación, con número de credencial 50302. Presento para su conocimiento la documentación que ampara los trabajos que se llevan a cabo en el citado inmueble [...]" (sic) -----

Cabe señalar que mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintidós de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, señaló lo siguiente:-----

"[...] El día de hoy se llevaría a cabo una garantía de audiencia de el expediente INVEACDMX/OV/DU/795/2019, la cual no se llevo a cabo, por cuestiones personales no pude presentarme, y la persona autorizada, no estaba acreditada ante el INVEA, se ingreso documentos originales, para acreditar mi propiedad y persona. [...]" (sic).-----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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) Original de la Declaratoria de cumplimiento ambiental, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, con sello de revisado por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, folio 1118-DLA, 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 concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el trámite de impacto ambiental para llevara a cabo la demolición total de un inmueble de uso habitacional con una superficie total a demoler de 446.55 m² (cuatrocientos cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados), sin existir árboles en su interior, existiendo un árbol al exterior del inmueble, durante dicha demolición no se derribara o afectara ningún árbol, respecto del inmueble ubicado en calle Av. Dr. José María Vertiz, número 1014 (mil catorce), colonia Vertiz Narvarte, de la entonces Delegación Benito Juárez, código postal 03600 (tres mil seiscientos), cuenta catastral [REDACTED] -----
- 2) Original del Plan de manejo de residuos de la construcción y demolición para trámites de impacto ambiental, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, con sello de autorizado del Plan de manejo de residuos para trámites de impacto ambiental de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, folio 11118-DLA, el 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 concede valor probatorio pleno, con el que se acredita el trámite correspondiente a la declaratoria de cumplimiento ambiental, respecto de la demolición total y manejo de los residuos producto de dicha demolición, del inmueble ubicado en Avenida Doctor José María Vertiz, número 1014 (mil catorce), colonia Vertiz Narvarte, de la entonces Delegación Benito Juárez, código postal 03600 (tres mil seiscientos).-----
- 3) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 63156-151FUMA17, de fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Dr. Vertiz, número 1014 (mil catorce), colonia Vertiz Narvarte, código postal 03600 (tres mil seiscientos), de la entonces Delegación Benito Juárez, cuenta predial [REDACTED] siendo esta **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Media).-----

- 4) Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1880, de fecha doce de octubre de dos mil diecisiete, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, 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 concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en calle Dr. José María Vertiz, colonia Vertiz Narvarte, de la entonces Delegación Benito Juárez, es 1014 (mil catorce).-----

III.- Tomando en consideración que en fecha veintidós de enero de dos mil veinte, se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] a la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, por lo que no existen alegatos por valorar.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el inmueble visitado objeto de la presente determinación al momento de la visita observó una obra nueva en etapa de cimentación, la cual cuenta con un tapial de madera con letrero de obra del domicilio de mérito, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 336.20 m² (trescientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados), sin poder determinar las demás superficies por el avance de la obra.-----

Ahora bien, la ciudadana [REDACTED], copropietaria del inmueble visitado exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 63156-151FUMA17, con fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil diecisiete, en ese sentido es de señalar que el Certificado antes citado, tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el día quince de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose evidente que dicho documento ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, aunado a ello, durante las etapas procesales del presente procedimiento no fue exhibida documental alguna con la cual acreditara haber ejercido el derecho conferido en el mismo en términos de lo que establece el artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

En ese sentido, la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, no acreditó contar con un Certificado Único 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 cual ampare la zonificación aplicable al mismo, de conformidad con el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en [REDACTED])



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior, de conformidad con los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 de su Reglamento, los cuales establecen lo siguiente:-----

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

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

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

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 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

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.-----

De lo anterior, se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, 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 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, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, es decir, acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el cual acreditara la zonificación aplicable; contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los cuales se señala de manera clara y precisa 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, situación que en la especie no acontece, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, las sanciones que quedaran 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 LAS SANCIONES-----

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 en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación y el cual ampare la zonificación aplicable al mismo, de conformidad con el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), infringiendo con esto disposiciones de orden público, sobreponiendo 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 esta Entidad Federal.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración las dimensiones de la construcción observada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, se desprende que se trata una obra nueva en etapa de cimentación, la cual cuenta con un tapial de madera con letrero de obra del [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

domicilio de mérito, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 336.20 m² (trescientos treinta y seis punto veinte metros cuadrados), inmueble respecto del cual la ciudadana [REDACTED], acreditó su copropiedad; a través del instrumento notarial número setenta y cinco mil ochocientos diez, de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del licenciado José de Jesús Niño de la Selva, titular de la notaría pública número 77 (setenta y siete), de la hoy Ciudad de México, de la que se advierte la adquisición del inmueble en comento, por la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED], por lo que tomando en consideración que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se determina que los copropietarios cuentan con una situación económica que les permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no resulta 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 la sanción.-----

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las manifestaciones y pruebas presentadas por la ciudadana [REDACTED], copropietaria del inmueble visitado esta Autoridad procede en términos del considerando **TERCERO** a la imposición de las siguientes:-----

SANCIONES-----

I.- Por no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, al no acreditar contar con un Certificado Único 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 cual ampare la zonificación aplicable al mismo, de conformidad con el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (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, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la ciudadana [REDACTED], copropietaria del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 400 (cuatrocientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$33,796.00 TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (mil quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (tres mil) veces la Unidad de Medida y Actualización, 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 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.-----

II.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se **AMONESTA** y se requiere a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar los trabajos de construcción, hasta que obtenga Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades señaladas en el artículo 158 del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el cual ampare la zonificación aplicable al mismo, **APERCIBIDA**, de que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimientos Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

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 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.

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.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

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 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 LAS SANCIONES

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 a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, 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, así como un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare la zonificación aplicable al mismo.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/795/2019

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 observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, al no acreditar contar con un Certificado Único 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 cual ampare la zonificación aplicable al mismo, de conformidad con el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (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, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 400 (cuatrocientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$33,796.00 TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Se **AMONESTA** y se requiere a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar los trabajos de construcción, hasta que obtenga Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el cual ampare la zonificación aplicable al mismo, **APERCIBIDA**, de que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimientos Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, 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.

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 tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente 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 personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] copropietaria del inmueble objeto del presente



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
ALFONSO GARCÍA ROBLES

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/795/2019

procedimiento de verificación y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

OCTAVO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a Personal Especializado en Funciones de Verificación 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.

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:
Liliana Amaranta Rosales Leviz.

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.

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