



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

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

VISTOS los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle La Quemada, número 303 (trescientos tres), Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03023 (tres mil veintitrés), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5737/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto atento a los siguientes: -----

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

1.- El veinticinco 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/826/2019, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por la servidora pública Juana Nicolasa Arvizu Solís, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha cinco de diciembre dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED],

[REDACTED], copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, 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, al cual le recayó acuerdo de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, en el que se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veinte de enero de dos mil veinte a las diez horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], reconociéndole su personalidad como apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED],

[REDACTED], copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos.-----

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



2020
LEONA VICARIO



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

1.- Se verificó la obra nueva en etapa de acabados, constituida por un semisótano, cuatro (4) niveles y ocho (8) departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel medio de banquetas 840 m² (ochocientos cuarenta metros cuadrados), desplante 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), área libre de 40 m² (cuarenta metros cuadrados) y altura 12.20 m (doce punto veinte metros lineales), las cuales se determinaron utilizando teodolito digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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 que tienen valor probatorio pleno.

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

siguientes documentos: al momento de la visita, no se encontró la documentación correspondiente.

De lo anterior, se desprende que en el domicilio objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por un semisótano, cuatro (4) niveles y ocho (8) departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel medio de banquetas 840 m² (ochocientos cuarenta metros cuadrados), desplante 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), área libre de 40 m² (cuarenta metros cuadrados) y altura 12.20 m (doce punto veinte metros lineales), las cuales se determinaron utilizando teodolito digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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 que tienen valor probatorio pleno.

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

siguientes documentos: al momento de la visita, no se encontró la documentación correspondiente.

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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve, por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

_____, copropietarios
del inmueble objeto de la presente determinación, del cual se advierte que manifestó
medularmente lo siguiente:-----

"[...] COMO MENCIONA EL VERIFICADOR ES UN INMUEBLE DE RECIENTE CREACIÓN DE
SEMISOTANO Y CUATRO NIVELES.-----

LO OBSERVADO POR EL C. VERIFICADOR SE ENCUENTRA DENTRO DE LO PERMITIDO
PARA EL INMUEBLE EN CUESTIÓN, TAL COMO SE DESPRENDE EN EL CERTIFICADO
ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO CON FOLIO 69477-151MOMA19D, MISMO
QUE SE ANEXA AL PRESENTE ESCRITO. [...].-----

SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS; DONDE EL
APROVECHAMIENTO SERÁ USO HABITACIONAL, COMO LO ESTABLECE EL USO DE
SUELO Y LA LEY DE DESARROLLO URBANO. [...].-----

LOS NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA ES UNO, QUE CORRESPONDE AL
SEMISOTANO, (ESTACIONAMIENTO) [...].-----

COMO MENCIONA EL VERIFICADOR ES UNA OBRA EN ETAPA DE ACABADOS DONDE
SE PUEDE OBSERVAR DOS DEPARTAMENTOS POR NIVEL, CONTANDO CON UN TOTAL
DE 8 VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS), ASÍ COMO LO ESTABLECE EL USO DE SUELO Y
SE PRESENTA EN EL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B"
CON NÚMERO DE FOLIO FABJ-0023-19 Y NÚMERO DE REGISTRO RABJB-0023-19 CON
FECHA DEL 26 DE MARZO DE 2019 [...].-----

LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 260.00 M2 COMO LO ESPECIFICA LA ESCRITURA,
LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL Y EL DICTAMEN DE
SUPERFICIES EMITIDO POR EL D.R.O. 1306 (ING. ARQ. JORGE ISAAC LARA CORTES).-----

AL RESPECTO ES NECESARIO MANIFESTAR QUE ERRONEAMENTE EL C. VERIFICADOR
NO CONSIDERO EN EL ÁREA LIBRE UN CUBO SIN CONSTRUCCIÓN AL FONDO DEL
INMUEBLE ESTO GENERANDO SUPERFICIES MAL CONSIDERADAS, LO QUE RESULTA
UN INCREMENTO ERRÓNEO EN LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, UN ÁREA MÍNIMA
ERRÓNEA SIENDO LAS MEDIDAS CORRECTAS; SUPERFICIE DEL PREDIO: 260.00 M2
(DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS), SUPERFICIE TOTAL DE
CONSTRUCCIÓN : 1,037.65 M2 (MIL TREINTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y CINCO
METROS CUADRADOS), SUPERFICIE SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA : 829.84 M2
(OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS),
SUPERFICIE DE DESPLANTE : 207.81 (DOSCIENTOS SIETE PUNTO OCHENTA Y UN
METROS CUADRADOS), SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE : 52.19 M2 (CINCUENTA Y DOS
PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS). [...]" (sic).-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por el
interesado, 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.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2143, de
fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos
de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para
el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con la que se
acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en Calle La
Quemada, Colonia Narvarte Oriente, de la entonces Delegación Benito Juárez,
Código Postal 03023 (tres mil veintitrés), Ciudad de México, siendo este el
número 303 (trescientos tres).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

2.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FABJ-0023-19, con sello de fecha de entrega de la ventanilla única de la Alcaldía Benito Juárez del veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el que se acreditan los niveles y superficies manifestadas por el ciudadano [REDACTED] a construir en el inmueble ubicado en Calle La Quemada, número 303 (trescientos tres), Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03023 (tres mil veintitrés), Ciudad de México.-----

3.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 69477-151MOMA19D, con fecha de expedición veintinueve de noviembre 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, con el que se acredita que la zonificación que le corresponde al inmueble ubicado en Calle La Quemada, número 303 (trescientos tres), Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03023 (tres mil veintitrés), Ciudad de México, es H/4/20/A (habitacional, 4 (cuatro) niveles y 20% (veinte por ciento de área libre), superficie máxima de construcción 839.77 m² (ochocientos treinta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas 8 (ocho).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinte de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED], copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:--

"[...] EL VERIFICADOR OMITIÓ MEDIR UN CUBO TRASERO POR LO QUE EL ÁREA LIBRE LA TOMO ERRÓNEAMENTE Y POR CONSECUENTE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN LOS CÁLCULO DE MANERA EXCEDENTE, POR ESO NUEVAMENTE se ingresó EL DICTAMEN DE SUPERFICIE EMITIDO POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA JORGE ISAAC LARA CORTES CON NÚMERO DE DRO 1306, RECIBIDO EN OFICIALÍA DE PARTES DE ESTE INSTITUTO EL DÍA DE HOY CON FOLIO 01321, SOLICITO SE CONSIDERE EL DICTAMEN DE SUPERFICIES COMO LO SEÑALA LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL TITULO CUARTO CAPITULO CUARTO ARTÍCULO 54, REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL TITULO PRIMERO CAPITULO ÚNICO ARTÍCULO 3 Y 4, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL, TITULO TERCERO CAPITULO UNO ARTÍCULO 32, 33 Y 34, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL CAPITULO SIETE ARTÍCULO 402. CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES ARTÍCULO 189, LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE MÉXICO ARTÍCULO 4, 5, 32 Y 35, PARA QUE SE CONSIDERE EL PRESENTE DICTAMEN DE SUPERFICIES, YA QUE DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN REALIZADA NO SE ESPECIFICARON COMO SALIERON LOS METROS CUADRADOS DE ÁREA LIBRE NI DE CONSTRUCCIÓN, NI LAS UBICACIONES DE LOS CUBOS, COMO SE HIZO MENCIÓN QUE FALTO UN CUBO EN MEDIR, Y DE SU EQUIPO DE MEDICIÓN DEL VERIFICADOR NO TENEMOS LA CERTEZA DE QUE FUE CALIBRADO. EL CUBO TRASERO CUENTA CON UN ÁREA DE OCHO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (8.86M2), LA CUAL FUE OMITIDA POR EL VERIFICADOR [...]" (sic.-----

Por lo que es de señalar que con fecha seis de enero de dos mil veinte, se notificó al ciudadano [REDACTED] el Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley, en el que de manera clara y precisa se señaló lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

"[...] Ahora bien, respecto al Dictamen de Superficies de fecha veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), suscrito por el Director Responsable de Obra, el Ingeniero Arquitecto José Isaac Lara Cortes, con número de registro DRO-1306, se tiene por ofrecida mas no por admitida, toda vez que no se relaciona con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, aunado a que carece de una metodología por la cual fue realizado, pues para esta autoridad no basta que las conclusiones propuestas por el especialista hayan sido simplemente señaladas, sin que las mismas se encuentren recargadas en la metodología y herramientas que para tal efecto le sirvieron de apoyo, lo anterior, con fundamento en el artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles.[...]" (sic).

De lo anterior, se desprende que el Dictamen de Superficies del Ingeniero Arquitecto José Isaac Lara Cortes, con número de registro DRO-1306, ofrecido en el presente procedimiento administrativo, no fue admitido como prueba, ya que no guardaba relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, lo cual se le hizo del conocimiento al ciudadano [REDACTED] mediante el Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, mismo que le fue notificado el seis de enero de dos mil veinte, tal y como consta en autos la Cédula de Notificación, respecto a la inadmisión de la citada prueba.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto de hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve.

Ahora bien, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el domicilio objeto de la presente determinación observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por un semisótano, cuatro (4) niveles y ocho departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 840 m² (ochocientos cuarenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 40 m² (cuarenta metros cuadrados); en ese sentido, con la finalidad de verificar si los niveles y superficies antes citadas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, fueron presentados diversos medios de prueba dentro de las cuales se desprende el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Digital, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, folio 69477-151MOMA19D, sin embargo, es de señalar que fué expedido con posterioridad a la práctica de la visita de verificación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, motivo por el cual esta autoridad advierte que al momento de la citada visita de verificación el visitado 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 consecuencia, el visitado no acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la citada visita en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara que los niveles y superficies observadas en el inmueble objeto del presente procedimiento por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encontraran permitidas en términos del 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), toda vez que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de La Ciudad de México y 158 de su Reglamento, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

segundo, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales se citan a continuación: -----

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

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:-----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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.-----

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.-----

Reglamento 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.-----

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.-----



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE LA PAZ

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

De lo anterior, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación, que amparara el número de niveles y las superficies observadas en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en 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 en comento, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones respectivas, 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 el visitado no acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la citada visita en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara que los niveles y superficies observadas en el inmueble objeto del presente procedimiento por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se encontraran permitidas en términos del 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), infringiendo 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; se toma en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, de la que se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por un semisótano, cuatro (4) niveles y ocho departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 840 m² (ochocientos cuarenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 40 m² (cuarenta metros cuadrados), para lo cual es necesario una inversión económica para la compra de materiales y pago de mano de obra, por lo que esta autoridad advierte que los ciudadanos [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

_____, copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, cuentan con una situación financiera que les permite invertir para llevar a cabo la construcción de una obra nueva en el inmueble que nos ocupa, y por consiguiente cuentan con una condición económica favorable, aunado a que del instrumento notarial número 61,096 (sesenta y un mil noventa y seis, de fecha tres de octubre de dos mil diecisiete, se advierte que el objeto de su otorgamiento, fue la compraventa del inmueble de mérito, por la suma de _____, por lo que la multa a imponer no resulta desproporcional a la capacidad de pago de las personas causantes.-----

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 el 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 analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:-----

SANCIÓN-----

I.- Por no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, al no haber acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la citada visita en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara que los niveles y superficies observadas en el inmueble objeto del presente procedimiento por el personal especializado en funciones de verificación, se encontraran permitidas en términos del 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 3 fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se impone a los ciudadanos

_____, copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, 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, 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 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 2 fracción III, 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa ordenamientos legales vigentes y aplicables en la Ciudad de México, mismos que se citan a continuación:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:-----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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.-----

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: -----

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes...-----

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

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones: -----

...

VIII. Multas.-----

"Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público. -----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas: -----

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.-----

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

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 a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, que deberán 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.-----

-----RESUELVE-----

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

TERCERO.- Por no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, al no haber acreditado contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la citada visita en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara que los niveles y superficies observadas en el inmueble objeto del presente procedimiento por el personal especializado en funciones de verificación, se encontraran permitidas en términos del 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 3 fracción XXV, 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se impone a los ciudadanos

copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, 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, resulta la cantidad de **\$33,796.00 (TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-

CUARTO.- Hágase del conocimiento a los ciudadanos

copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, que deberán 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 Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original los recibos de pago de sus multas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, 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 de los interesados que cuentan con 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.-

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a los ciudadanos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/826/2019

_____ copropietarios
del inmueble objeto de la presente determinación, por conducto de su apoderado legal el
Ciudadano _____ y/o al ciudadano _____ en
su carácter de autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír
y recibir notificaciones el ubicado en _____
_____ en esta
Ciudad.-----

SÉPTIMO.- 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
lo dispuesto en 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 al calce por
duplicado. Conste.-----

REVISÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ,
M

SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,