



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado Calle Cráter, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900 (mil novecientos), Ciudad de México, mismo que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5963/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1. En fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/952/2019, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha nueve de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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, recayéndole el acuerdo de fecha catorce del mismo mes y año, por el que se solicitó presentar el día de la audiencia de Ley de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en original y/o copia certificada del contrato de compraventa a favor de la promovente respecto del inmueble visitado; señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día cinco de febrero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le reconoció como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos.-----

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

-----**C O N S I D E R A N D O S**-----

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 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, [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, 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 ADMINISTRATIVA, 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 y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

*Una vez que se fue al domicilio Calle Cuater, colonia
Parque del Pedregal, alcaldía Álvaro Obregón por el momento
se realizó una visita al inmueble en el que se encuentra el
del inmueble con fotografías en color y se le entregó un
de acuerdo con el acta de visita de verificación
y se le entregó un acta de visita de verificación
Viendo de frente el inmueble en su lado izquierdo se observan los*

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

Trabajos de construcción al momento de la visita se encuentran laborando, en el momento se observa pared de tabique rojo sin aplanar, armado de castillos sin colar y material de construcción apilado. Se advierte plástico negro en fachada cubriendo dos niveles del inmueble. Con respecto al alcance de la visita se hace constar lo siguiente: Para tener acceso al inmueble lo más posible se determinó la siguiente ruta: 1, 2, 4, 5, 3. Se advierte acceso de dos niveles y acceso propio, el cual se ubica entre trabajos y la zona pública más próxima a la calle (zona ajardinada) (70m). 7- El inmueble tiene un patio de vegetación para ser dada (75m). Se hace constar la falta de diligencia con pleno acatamiento.

De la descripción anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto realizó la verificación desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que nadie atendió la diligencia, observando al momento de la misma un inmueble constituido de dos niveles y uno más en proceso, con fachada color blanco y acceso metálico vehicular y peatonal, con trabajos de construcción consistentes en pared de tabique rojo sin aplanar, armado de castillos sin colar y material de construcción apilado, señalando además que la fachada cuenta con un plástico negro que cubre dos niveles del inmueble, en consecuencia esta autoridad al realizar la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, se pronunciará únicamente por los niveles que fueron observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, 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.

II.- Una vez precisado lo anterior se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día nueve de enero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

...
 Por este medio manifiesto (sic) bajo protesta de decir verdad respecto a los trabajos en proceso de ejecución en la ubicación (cráter 168) estos se estaban realizando con permiso en fundamento del art 62 del reglamento de construcción para la ciudad de México, otorgado por la autoridad competente. Indicando que en la fecha que se colocaron los sellos de suspensión de actividades se contaba con permiso vigente.
 Se acato suspender las actividades como se indico a partir de esa fecha. Manifiesto también que a partir del retiro de los sellos por la misma autoridad competente, las actividades NO se continuaron por así convenir a mis intereses.
 Anexo: permiso otorgado por alcaldía para realizar actividades por art. 62, Listado de actividades solicitadas y cronograma para ejecutarlas.
 Los trabajos que se realizaron en mi domicilio, cambio de la loseta existente y reparación de filtraciones de agua, lo dejaron todo inconcluso y en la fechada quedo una abertura que expone el interior de mi vivienda, por que se estaban haciendo trabajos de reparación de instalación hidráulica y pluvial por lo cual pusieron un plástico negro por fuera para cubrirla.
 Esto concuerda con lo relatado con el visitador personal especializado en funciones de verificación, el C. [REDACTED] que mi fachada presentaba un plástico negro a la vista y como el mismo dice presuntamente (sic) se supone esta obra mas como no pudo haber mayor apreciación, supuse



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

estaban en obra mas no es asi, prueba de ello anexo el documento que acredita mi levantamiento de sellos, el pastico simplemente cubre un hoyo de una superficie que deja a la vista el interior de la residencia. Por lo tanto el visitador simplemente supuso, y no esta en obra..." (sic).

A efecto de confirmar lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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 simple de escrito con acuse de ingreso ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de fecha trece de febrero de dos mil diecinueve, la cual se valora en término de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la que se advierte el aviso para la realización de trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con base en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente, para el inmueble materia del presente procedimiento.
2. Impresión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 125-151TUAN20D, de fecha seis de enero de dos mil veinte, el cual se valora en término de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, le aplica la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 (dos) niveles máximos de construcción y 70% (setenta por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 664.68 m2 (seiscientos sesenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), número máximo de viviendas permitidas 1 (una).
3. Original de Solicitud de Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, con número de trámite 30-07/01/2020-TAOBREGON_ECA_1, de fecha siete de enero de dos mil veinte, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, en la que se advierte la solicitud realizada ante la Ventanilla Única de Tramites de la Alcaldía Álvaro Obregón, para la expedición de Constancia de Alineamiento y Numero Oficial del inmueble ubicado en [REDACTED]

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en la que se una vez abierta la etapa de formulación de alegatos, la compareciente en el uso de la palabra señalo "No tengo nada que manifestar", por lo que no existen alegatos que valorar.

IV.- Por lo que 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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

Personal Especializado en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve.-----

Por lo que respecta a la manifestación de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en su escrito de observaciones en la que señala que no se realiza obra alguna al interior del inmueble visitado, cabe señalar que dichos argumentos resultan notoriamente infundados, toda vez el Personal Especializado en Funciones de Verificación tiene fe pública, 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, razón por la cual se tiene por cierto lo actuado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación; salvo prueba en contrario; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada siguiente: -----

*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392*

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.
Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos.
Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.-----*

En ese sentido como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, observó que el inmueble materia del presente procedimiento se encontraba constituido dos niveles y uno más en proceso, sin poder determinar las superficies con que cuenta, toda vez que no tuvo acceso al inmueble visitado, razón por la que esta autoridad se pronunciará únicamente por los niveles observados al momento de la diligencia. -----

Ahora bien, a efecto de acreditar que los niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, la ciudadana [REDACTED] ofreció como prueba Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 125-151TUAN20D, de fecha seis de enero de dos mil veinte, mismo que con fundamento en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el siete de enero de dos mil veintiuno, por lo que resulta evidente que dicho certificado se encuentra vigente a la fecha de la presente determinación, sin pasar inadvertido para esta autoridad que dicho certificado fue tramitado con posterioridad al acta de visita de verificación administrativa de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado que nos ocupa se advierte que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 (dos) niveles máximos de construcción y 70% (setenta por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 664.68 m² (seiscientos sesenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), número máximo de viviendas permitidas 1 (una), así mismo se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 8.- "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", siendo el caso que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se desprende que al momento de la visita se observó un inmueble constituido de dos niveles y uno más en proceso, sin que dicha información genere certeza a esta autoridad, respecto a si el nivel en proceso de construcción reúne las características requeridas para ser considerado como un nivel o como una instalación permitida por encima de los niveles especificados en la zonificación, lo anterior en términos de lo dispuesto la Norma General de Ordenación número 8 (ocho) "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, en consecuencia es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto al cumplimiento o no al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable, no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas. -----

En virtud de lo anterior y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa la visitada no acreditó contar con Certificado 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, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

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.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

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."

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 la visitada contar con un Certificado 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 relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, por lo que esta autoridad determina precedente imponer a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, al no acreditar contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación administrativa, la sanción que quedará comprendida 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 de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó un



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

inmueble constituido de dos niveles y uno más en proceso, cuyas dimensiones y características representan una alta inversión económica; lo cual se robustece con las constancias de autos consistentes en la Escritura Pública número 133,912 (ciento treinta y tres mil novecientos doce), de fecha doce de octubre de dos mil diecisiete, tirada ante la fe del Notario Público número 98 (noventa y ocho) de esta ciudad, relativa a la compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se desprende que el precio de adquisición fue de \$20,500,000.00 (veinte millones quinientos mil pesos 00/100 M.N), por lo que tomando en consideración lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles e inmuebles, se estima que la copropietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, cuentan 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.

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, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:

SANCIÓN

I.- Por no acreditar contar con un Certificado 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, toda vez que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 del desarrollo urbano, o en su caso el que reconoce 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; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede imponer a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 250 (doscientos cincuenta) 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 **\$21,122.50 (VEINTIÚN MIL CIENTOS VEINTIDÓS PESOS 50/100 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

II.- Se amonesta a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, realice los trabajos necesarios y suficientes tendientes a respetar la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 125-151TUAN20D, de fecha seis de enero de dos mil veinte, es decir, se apegue a los parámetros que le permite la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 (dos) niveles máximos de construcción y 70% (setenta por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 664.68 m2 (seiscientos sesenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), número máximo de viviendas permitidas 1 (una), apercibiéndole que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponiendo el doble de la multa en caso de reincidencia, lo anterior en términos del artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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

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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

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.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Amonestación con apercibimiento;

Reglamento de 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 para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

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

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

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

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

- A) Se hace del conocimiento de la ciudadana [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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

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 de la Ciudad de México, inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 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, toda vez que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 del desarrollo urbano, o en su caso el que reconoce 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; lo anterior de conformidad con 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 a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 250 (doscientos cincuenta) 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 **\$21,122.50 (VEINTIÚN MIL CIENTOS VEINTIDÓS PESOS 50/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-

CUARTO.- Se amonesta a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, realice los trabajos necesarios y suficientes tendientes a respetar la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 125 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/952/2019

151TUAN20D, de fecha seis de enero de dos mil veinte, es decir, se apegue a los parámetros que le permite la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 (dos) niveles máximos de construcción y 70% (setenta por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 664.68 m2 (seiscientos sesenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), número máximo de viviendas permitidas 1 (una), apercibiéndole que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponiendo el doble de la multa en caso de reincidencia, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la ciudadana [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.

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 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.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o el ciudadano [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED]

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ
Lic. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

SUPERVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ