



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Doctor José María Vertiz, número novecientos ochenta y dos (982), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil veintitrés, Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El cuatro de abril de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de abril de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1106/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinte de abril de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], formulando observaciones y presentando pruebas que consideró pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto. A dicho escrito recayó acuerdo de prevención de fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, toda vez que no acreditó fehacientemente su interés en el presente procedimiento. El día cuatro de mayo de dos mil veintidós, los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] presentaron escrito por medio del cual desahogaron la prevención recayéndole acuerdo de cinco de mayo del mismo año, en el que se tuvo por nombrado al primero de ellos como representante común, teniéndoles por señalado autorizado y domicilio para oír y recibir notificaciones y hora y fecha para llevar a cabo la audiencia de ley. -----

3.- El veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], desahogándose las pruebas admitidas, teniéndose por formulados alegatos y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación 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 incurrido las personas visitadas; 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, 8, 9, 13. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN SEMI SÓTANO, PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES CON OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ACABADOS, ADVIERTO TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE MUROS DIVISORIOS DE TABLAROCA, PLAFONES, COLOCACIÓN DE PISOS, PUERTAS Y VENTANERÍA EN GENERAL, EMBOQUILLADOS E E INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS, EL INMUEBLE CUENTA CON UN ACCESO PRINCIPAL EN LA CALLE DOCTOR JOSÉ MARÍA VERTIZ Y EL PREDIO ABARCA HASTA LA CALLE PRIVADA EUGENIA EN LA QUE ADVIERTO UN ACCESO SECUNDARIO.POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE 1.EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ACABADOS CON LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS ANTES DESCRITOS 2. EL NUMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES PLANTA BAJA (DESPLANTADA A + 1.15 SOBRE NIVEL DE BANQUETA) Y CINCO NIVELES SUPERIORES 3. (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS 4. LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510 M2)B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO CUARENTA (1632.40 M2)C) LA LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO DOS METROS CUADRADOS (102 M2)D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (408 M2)E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DIECINUEVE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (19.50M) HASTA EL LECHO ALTO DE LA LOSA DEL ÚLTIMO NIVEL F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIES METROS CUADRADOS (2396 M2)G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.0 METROS LINEALES (3.0 M) A EXCEPCIÓN DE PLANTA BAJA CUYA MEDIDA ES DE TRES PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (3.50M)H) EL NÚMERO DE SÓTANOS NO SE OBSERVA NINGÚN SÓTANO SOLO UN SEMI SOTANO I) SI CUENTA CON SEMISOTANO A UNA ALTURA DE UNO PUNTO SETENTA METROS (1.70M) POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA J) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510M2)K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA.6. INDIQUE ENTRE QUE CALLE S SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA MAS PROXIMA: SE UBICA ENTRE EJE 5 SUR AVENIDA EUGENIA Y CONCEPCIÓN BEISTEGUI SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A VEINTICINCO METROS LINEALES 7. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES. DIECISÉIS METROS LINEALES EN LO REFERENTE A LOS INCISOS A Y B DOCUMENTALES MISMAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble con obra nueva constituido de semisótano, planta baja y cinco niveles en etapa de acabados, advirtiendo trabajos de colocación de muros divisorios de tabla roca, plafones, colocación de pisos, puertas y ventaneria en general, entre otros.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes:

Superficie total del predio	Quinientos diez metros cuadrados (510 m ²)
Superficie de área libre	Ciento dos metros cuadrados (102 m ²)
Superficie de desplante	Cuatrocientos ocho metros cuadrados (408 m ²)
Superficie total construida sobre nivel de banqueta	Dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados (2396 m ²)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que fue exhibida la siguiente documentación:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTITRES DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE DÍA SIGUIENTE A DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 11916-151BAJO20 PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE 510 METROS CUADRADOS, UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 408 METROS CUADRADOS, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 1532.40 METROS CUADRADOS PARA 15 VIVIENDAS HC/6/20Z.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS, FOLIO 1330 PARA EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----

Ahora bien, por lo que hace a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación, toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración 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 el veinte de abril del año corriente, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Así pues, se destaca que en su escrito de observaciones la persona visitada argumentó que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales desahogadas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. -----

III.- Continuando con el desarrollo de la presente resolución, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto. -----

1. Copia certificada por Notario de la Constancia de alineamiento y/o número oficial, con número de folio 1330 y con fecha de expedición catorce de diciembre de dos mil veinte, emitida para el inmueble ubicado en Doctor José María Vertiz, número novecientos ochenta y dos (982), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Copia certificada por Notario del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 11916-151BAJO20 y con fecha de expedición veintitrés de octubre de dos mil veinte, emitido para el inmueble ubicado en Doctor José María Vertiz, número novecientos ochenta y dos (982), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

- 3. Copia certificada por Notario de la Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FABJ-0099-20 y con fecha de expedición once de diciembre de dos mil veinte, registrada para el predio ubicado en Doctor José María Vertiz, número novecientos ochenta y dos (982), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

Como punto de partida, en lo relativo a la Constancia de alineamiento y/o número oficial, con esta se acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento.

En lo concerniente al estudio del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FABJ-0099-20, con fecha de expedición once de diciembre de dos mil veinte, se advierte que la persona visitada optó por elegir la zonificación HC/6/20/Z aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento.

Ahora bien, en lo tocante al Certificado de zonificación con número de folio 11916-151BAJO20 y con fecha de expedición veintitrés de octubre de dos mil veinte, resulta oportuno indicar que es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto, así como 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés 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 (vigente al momento de la visita de verificación)

Artículo 21.

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de

Handwritten initials and marks on the left margin.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II **será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva**, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano. -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere 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. -----

Indicado lo anterior, a efecto de determinar la vigencia para ejercitar las actividades por las que fue expedido el certificado en estudio, se desprende del párrafo segundo, del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **que está será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución** y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintitrés de octubre de dos mil veinte, a la fecha ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que de autos del presente procedimiento se advierta que la persona visitada haya demostrado haber llevado a cabo el pago correspondiente; resultando evidente que dicho instrumento no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, por lo tanto, dejó de surtir sus efectos jurídicos. -----

No obstante; si bien como quedo precisado el certificado de cuenta no se encuentra vigente, de su contenido se advierte que dicho instrumento fue emitido 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 día seis de mayo de dos mil cinco, el cual, a la fecha se encuentra vigente, de tal forma esta autoridad determina que es procedente imponerse de su contenido para determinar el máximo potencial del predio visitado. -----

Así pues, del certificado en estudio se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento le es aplicable la zonificación HC/6/20/Z, misma que se comprometió a respetar en la manifestación de construcción señalada líneas arriba, además del certificado en estudio se advierte que le corresponde al predio de mérito una superficie de área libre del veinte por ciento (20%) es decir, ciento dos metros cuadrados (102 m²) y, por lo tanto, una superficie de desplante -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

del ochenta por ciento (80%) es decir, cuatrocientos ocho metros cuadrados (408 m²), las cuales tal y como se ha hecho constar en líneas anteriores coinciden con las dimensiones asentadas en el acta de verificación; de la misma forma, se advierte que al inmueble le corresponde una superficie máxima de construcción de dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho punto cincuenta metros cuadrados (2448.50 m²) y toda vez que la persona especializada en funciones de verificación observó una superficie total construida sobre nivel de banquetta de dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados (2396 m²), es evidente que la persona visitada observa lo señalado en la zonificación aplicable al predio objeto del presente procedimiento. -----

Sin embargo, como fue señalado anteriormente, el Certificado de Zonificación con número de folio 11916-151BAJO20 no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar que en el inmueble se observan las disposiciones en materia de desarrollo urbano, lo anterior en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

Artículo 281 Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.” -----

Por lo que, al no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente la persona visitada contraviene lo dispuesto en artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se citan: -----

Ley de Desarrollo Urbano 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.-----

Así como con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48 y de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se cita: -----

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 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”.-----

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones relacionadas, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el aprovechamiento de uso del

Handwritten marks and signatures on the left margin.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

suelo referente a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, por lo tanto al no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente, esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; esta autoridad realizó una consulta a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", el cual es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aislada cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:

Registro No: 174899
Localización: Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común
HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Registro No: 2004949
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o. C35 K (10a.)
Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común
PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009
Localización: Décima Época



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito -----
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579 -----
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.) -----
Tesis Aislada -----
Materia(s): Administrativa -----
**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.** -----

Así pues, de la consulta llevada a cabo a la página web referida, se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento tienen un valor del suelo de [REDACTED]

En ese sentido, no pasa desapercibido que la persona especializada en funciones de verificación señaló en el acta de visita haber observado trabajos de colocación de muros de tabla roca, plafones puertas y ventanas, evidenciando que la persona visitada [REDACTED] Por lo anterior, considerando [REDACTED] se advierte que la persona visitada [REDACTED]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el párrafo tercero del artículo 175, del Reglamento de la misma ley, razón por la cual no se toma como agravante: -----

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

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 el artículo 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Doctor José María Vertiz, número novecientos ochenta y dos (982), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil veintitrés, Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40, del citado Reglamento. -----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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

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: --

III. Clausura parcial o total de la obra. -----

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: -----

III. Clausura parcial o total de la obra. -----

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 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. -----

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Handwritten initials and marks on the left margin.

Handwritten signature or mark on the right margin.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.

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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 19 BIS.- La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...)

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

II. Multa;

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y

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 veintidós 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A).- Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

B).- Se hace del conocimiento la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de la multa impuesta, 2) acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a doscientas (200) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en Doctor José María Vertiz, número novecientos ochenta y dos (982), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil veintitrés, Ciudad de México.

QUINTO.- Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita que, en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los

Handwritten initials 'a', 'R', and 'y' on the left margin.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/153/2022

artículos 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente al ciudadano [REDACTED] representante común y/o [REDACTED] o a través del ciudadano [REDACTED], persona autorizada para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

DÉCIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Elaboró
LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO