



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Juan José Baños, número 78 (setenta y ocho), Colonia Ejercito de Agua Prieta, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09578 (nueve mil quinientos setenta y ocho) Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/056/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/129/2020, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por la servidora pública Gracia Claudia Figueroa Castillo, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha once de febrero de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del veintisiete de enero al diez de febrero del mismo año; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 segundo y tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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

1/18



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN CALLE JUAN JOSÉ BAÑOS NÚMERO 78, COLONIA EJÉRCITO DE AGUA PRIETA, ALCALDÍA IZTAPALAPA, Y CORROBORARLO CON LA

NOMENCLATURA OFICIAL, Y CON LA C. VISITADA QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES CON DOS ACCESOS VEHICULARES AMBOS DE DOS HOJAS DE COLOR BLANCO Y CRISTAL DE FACHADA COLOR AMARILLO, AL INTERIOR SE ADVIERTE MENAJE DE CASA HABITACIÓN, Y MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN (TABIQUES APILADOS, COSTALES DE CEMENTO Y HERRAMIENTA), ES DECIR, LA PLANTA BAJA Y EL PRIMER NIVEL SE ENCUENTRAN OCUPADOS Y EL RESTO DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN OBRA CON LA EJECUCION DE TRABAJOS AL MOMENTO CON DOS TRABAJADORES REALIZANDO EL APLANADO DE LOS MUROS Y EN FACHADA DEL INMUEBLE. CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES RELACIÓN CON EL RESTO DEL INMUEBLE PRE EXISTENTE. 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA NO SE OBSERVA NINGUNO. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES. 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES UNA AL MOMENTO. 5.- LAS MEDICIONES DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) DE SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE NOVENTA METROS CUADRADOS (90M2), B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (450M2), C) AREA LIBRE NO SE OBSERVA. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE NOVENTA METROS CUADRADOS (90M2), E) ALTURA DE ENTREPISOS DEL PISO AL LECHO BAJO DE LOSA (2.70M) DOS PUNTO SETENTA METROS. F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA (15M) QUINCE CUADRADOS, H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 6.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ADOLFO BONILLA Y BENITO BERNAL SIENDO SU ESQUINA MÁS PRÓXIMA AVENIDA CIRCUNVALACIÓN A (108 M) CIENTO OCHO METROS. NO OMITO MENCIONAR QUE NO CUENTA CON SALIDA HACIA DICHA ESQUINA DE AVENIDA CIRCUNVALACIÓN. 7.- SU DIMENSIÓN POR JUAN JOSÉ BAÑOS ES DE SEIS METROS (6M) Y POR EL FRENTE DE LA CALLE CERRADA ES DE SEIS METROS (6M). A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL AL MOMENTO..

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación administrativa la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un inmueble con fachada color amarillo y dos accesos vehiculares color blanco y cristal, constituido por cinco niveles y una vivienda, señalando como preexistentes y ocupados con menaje de casa habitación los dos primeros y los tres niveles restantes en obra nueva con la ejecución de trabajos consistentes en aplanado de muros en fechada por dos trabajadores, para lo cual pudo apreciar material de construcción consistente en tabiques apilados, costales de cemento y herramienta, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 90.00 m² (noventa metros cuadrados), construcción 450.00 m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), desplante 90.00 m² (noventa metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetta 450.00 m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), sin advertir área libre, altura de entrepisos 2.70 m (dos punto setenta metros lineales), altura total del inmueble 15 m (quine metros lineales), mismas que se determinaron empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citada, 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna, razón por la cual se continua con el estudio del presente asunto. -----

II.- Es de señalar que, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

"Artículo 29.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación."-----

Dicho término transcurrió del veintisiete de enero al diez de febrero de dos mil veinte, sin considerar los días veinticinco y veintiséis de enero, primero, dos y tres de febrero del mismo año por ser inhábiles, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha once de febrero de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte.-----

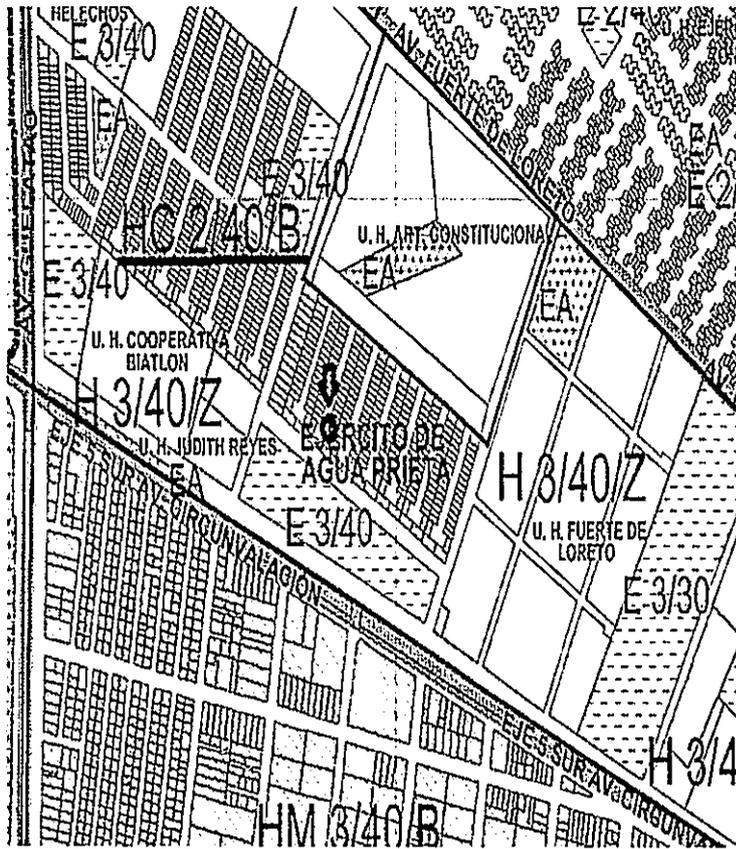
En ese tenor, la persona especializada en funciones de verificación señaló que al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por cinco niveles y una vivienda en las superficies siguientes: total del predio 90.00 m² (noventa metros cuadrados), desplante 90.00 m² (noventa metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetta 450.00 m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), sin área libre. ---

En consecuencia, esta autoridad a efectos de emitir la presente determinación procede a entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento), mismo que en su capítulo IV, apartado 4.4, subapartado 4.4.2, establece que de conformidad a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su publicación, en sus artículos 19 fracción IV, 29 y 33, dicho programa determinó las normas de ordenación que permiten el ordenamiento territorial de la ahora Alcaldía Iztapalapa, dentro de las cuales se advierte que al inmueble verificado le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) y 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, así mismo de su plano de "Zonificación y Normas de Ordenación", el cual forma parte integral del citado ordenamiento legal, se desprende que al inmueble verificado le es aplicable la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximo de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y densidad B (baja) una 1 (una) vivienda por



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

cada 100 m² (cien metros cuadrados) de terreno), tal y como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano: -----



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO
URBANO EN
IZTAPALAPA



SUELO URBANO

- H HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL, CON COORDENACIÓN PLANTAS BARRIO
- HIM HABITACIONAL, MIXTO
- E EQUIPAMIENTO
- INDUSTRIA
- AV ÁREAS VERDES DE VALOR AMBIENTAL
- EA ESPACIOS ABIERTOS DEPORTIVOS, PARQUES, PLAZAS Y JARDINES
- CB CENTRO DE NEGOCIO
- PROGRAMA PARCIAL VIGENTE

LEGENDA DE CREACIONES SOBRE VALUACION

- SABO NÚMERO DE NIVELES + % DE ÁREA LIBRE + DENSIDAD
- A DENSIDAD ALTA + VIVIENDA POR CADA 30 M² DE TERRENO
- M DENSIDAD MEDIA + VIVIENDA POR CADA 50 M² DE TERRENO
- B DENSIDAD BAJA + VIVIENDA POR CADA 100 M² DE TERRENO**
- MB DENSIDAD MUY BAJA + VIVIENDA POR CADA 200 M² DE TERRENO
- R DENSIDAD RESTRINGIDA + VIVIENDA POR CADA 150 O 100 M² DE TERRENO O LO QUE MENOS DE ACUERDO AL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO
- Z LO QUE PRODUCE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE ACUERDO AL TRATADO DE VIVIENDA VIGENTE DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO

En ese sentido y a efecto de determinar si el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidas para el inmueble de mérito en la zonificación HC/2/40/B, resulta oportuno señalar lo que establece la Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales" del Programa Degelacional antes referido, la cual en la parte que interesa determina: -----

"El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

*...
B = una vivienda cada 100.0 m² de terreno*

*...
Para calcular el número de viviendas factibles:
Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles*

*...
Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

..."

Derivado de lo anterior y toda vez que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que observó una superficie total del predio de 90.00 m² (noventa metros cuadrados), esta autoridad procede a realizar el cálculo siguiente: -----

$$90.00 \text{ (superficie del terreno)} / 100.00 \text{ (valor de la literal)} = 0.9 \text{ (número de viviendas factibles)}$$

En ese sentido, toda vez que la fracción decimal es mayor a 0.5, se procede a ajustar el número de viviendas resultante al número entero inmediato superior, lo que nos da como resultado la cantidad de 1 (una) vivienda, ahora bien, el personal especializado en funciones de verificación pudo observar al momento de la diligencia un inmueble con 1 (una) vivienda, resultando evidente que el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentran dentro de los lineamientos permitidos en la zonificación aplicable. -----

Ahora bien y a efecto de determinar si el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la diligencia se encontraba constituido por 5 (cinco) niveles, no obstante de conformidad a la zonificación aplicable HC/2/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximo de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y densidad B), el inmueble visitado tiene permitidos 2 (dos) niveles máximos de construcción, resultando evidente que el inmueble materia del presente procedimiento excede 3 (tres) niveles. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de desplante y área libre, cabe señalar que en la zonificación aplicable se determina el porcentaje de área libre en relación con la superficie del terreno, por lo que como primer paso, es necesario establecer la superficie del predio, la cual de acuerdo a lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, es de 90.00 m² (noventa metros cuadrados), razón por la cual en la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximo de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y densidad B), la visitada se encuentra obligada a respetar un mínimo de área libre equivalente al 40% (cuarenta por ciento) y en consecuencia un desplante del 60% (sesenta por ciento), es decir, el área libre requerida es de 36.00 m² (treinta y seis metros cuadrados) y el desplante máximo permitido de 54.00 m² (cincuenta y cuatro metros cuadrados), no obstante la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble objeto del presente procedimiento tenía al momento de la visita una superficie desplante de 90.00 m² (noventa metros cuadrados) sin contar con área libre; por lo que resulta evidente que el inmueble visitado incumple con los parámetros permitidos al exceder en 36.00 m² (treinta y seis metros cuadrados) la superficie máxima de desplante permitida y no tener la superficie de área libre requerida por la zonificación aplicable. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable, es necesario determinar el coeficiente de utilización del suelo, mismo que en términos de la Norma General de Ordenación número 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

(CUS), se calcula con la expresión siguiente:-----

$$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}-----$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. -----

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado tiene una superficie del predio de 90.00 m² (noventa metros cuadrados), por lo que de conformidad con la zonificación aplicable tiene permitida una superficie máxima de desplante de 54.00 m² (cincuenta y cuatro metros cuadrados) en 2 (dos) niveles, en consecuencia esta autoridad procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$$CUS = 54.00 (\text{superficie de desplante}) \times 2 (\text{número de niveles permitidos}) / 90.00 (\text{superficie total del predio}) = 1.2$$

$$1.2 (CUS) \times 90.00 (\text{superficie total del predio}) = 108.00 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$$

Por lo antes expuesto, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito es de 108.00 m² (ciento ocho metros cuadrados), no obstante la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble objeto del presente procedimiento tenía al momento de la visita una superficie de construcción a partir del nivel de banquetta de 450.00 m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), por lo que resulta evidente que el inmueble visitado incumple con los parámetros permitidos al exceder en 342.00 m² (trescientos cuarenta y dos metros cuadrados) la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable. -----

En consecuencia y como ha quedado acreditado, el inmueble materia del presente procedimiento incumple con el número máximo de niveles permitidos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable, contraviniendo lo dispuesto en la zonificación aplicable, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

"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".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 párrafo primero 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

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

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 persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, respetar la zonificación aplicable, es decir, la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximo de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y densidad B (baja) una 1 (una) vivienda por cada 100 m² (cien metros cuadrados de terreno), no obstante como se advierte de lo analizado anteriormente, el inmueble objeto del presente procedimiento incumple el número máximo de niveles permitidos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas, razón por la cual esta Autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta Autoridad procede a hacer la individualización de la sanción, de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta Autoridad determina que las infracciones en que incurrió el visitado, deben ser consideradas como graves, toda vez que no se respetó los niveles, ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable, por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba constituido por cinco niveles, señalando que los tres niveles superiores se tratan de una obra nueva con la ejecución de trabajos consistentes en aplanado de muros en fechada advirtiendo dos trabajadores, para lo cual pudo apreciar material de construcción consistente en tabiques



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

apilados, costales de cemento y herramienta, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 90.00 m² (noventa metros cuadrados), construcción 450.00 m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), para lo cual es necesario una inversión económica para la compra de materiales y pago de mano de obra, por lo que se estima que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una situación financiera que les permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales 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 constancias que integran el presente procedimiento, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

-----SANCIONES-----

I.- Por no respetar el número máximo de niveles permitidos por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Por no respetar la superficie mínima de área libre requerida y la superficie máxima de desplante permitida por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 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/129/2020

de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 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.-----

IV.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, al inmueble materia del presente procedimiento ubicado en calle Juan José Baños, número 78 (setenta y ocho), Colonia Ejército de Agua Prieta, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09578 (nueve mil quinientos setenta y ocho) Ciudad de México, **sin afectar la accesibilidad y el uso habitacional**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a 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 harán acreedores 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.-----

V.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ES DECIR, 36.00 M² (TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS); 3) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, 54.00 M² (CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y 4) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ES DECIR, 108.00 M² (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO** 

10/18



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

UBICADO EN CALLE JUAN JOSÉ BAÑOS, NÚMERO 78 (SETENTA Y OCHO), COLONIA EJERCITO DE AGUA PRIETA, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CÓDIGO POSTAL 09578 (NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO) CIUDAD DE MÉXICO, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 43, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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. --

VI.- Aunado a lo anterior, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, **SE ORDENA LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Numerales normativos citados en los puntos anteriores que 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 obra; -----

...
IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

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

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

...
IV. Demolición o retiro parcial o total.-----

...
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.-----

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.-----

...
II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;-----

...
V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.-----

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad De México.-----

Artículo 14.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:-----

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:-----

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.-----

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.-----

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y-----

Ley Registral para la Ciudad de México.-----

Artículo 90.- Cuando el titular del Registro detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 14.- La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

Artículo 14 BIS.- Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (...)

Artículo 18.- También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

Artículo 19.- En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.

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 105 Quater.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:-----

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.-----

Quando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.-----

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

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

(...)

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

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

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

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

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A) Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II y III 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.-----

B. Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas y 2) acredite que el número máximo de niveles permitidos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción autorizadas se ajustan a la zonificación aplicable; o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 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. -----

- C. Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez realizada la custodia del folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas y 2) acredite que el número máximo de niveles permitidos y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción autorizadas se ajustan a la zonificación aplicable, lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. --
- D. Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberán exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN DE: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ES DECIR, 36.00 M² (TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS); 3) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, 54.00 M² (CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y 4) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ES DECIR, 108.00 M² (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE JUAN JOSÉ BAÑOS, NÚMERO 78 (SETENTA Y OCHO), COLONIA EJERCITO DE AGUA PRIETA, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CÓDIGO POSTAL 09578 (NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO) CIUDAD DE MÉXICO, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 43, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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. -----**

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

15/18



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

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 persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. ----

TERCERO.- Por no respetar el número máximo de niveles permitidos por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Por no respetar la superficie mínima de área libre requerida y la superficie máxima de desplante permitida por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa. -----

QUINTO.- Por no respetar la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable en el inmueble visitado, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$84,490.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa. -----

SEXTO.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, al inmueble materia del presente procedimiento ubicado en calle Juan José Baños, número 78 (setenta y ocho), Colonia Ejercito de Agua Prieta, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09578 (nueve mil quinientos setenta y ocho) Ciudad de México, sin afectar la accesibilidad y el uso habitacional, de conformidad con los considerandos



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa. -----

SÉPTIMO.- Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a 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 harán acreedores 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. -----

OCTAVO.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE:** 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA; 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ES DECIR, 36.00 M² (TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS); 3) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, 54.00 M² (CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y 4) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ES DECIR, 108.00 M² (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN CALLE JUAN JOSÉ BAÑOS, NÚMERO 78 (SETENTA Y OCHO), COLONIA EJERCITO DE AGUA PRIETA, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CÓDIGO POSTAL 09578 (NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO) CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V de la presente resolución administrativa. -----

NOVENO.- Con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, **SE ORDENA LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, de conformidad con la fracción VI del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

DÉCIMO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con la fracción VI del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

DÉCIMO PRIMERO.-Hágase del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, 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, 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 las multas impuestas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. *(en)*

17/18



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/129/2020

términos del artículo 56 del Reglamento en cita. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 tienen 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. -----

DÉCIMO TERCERO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular v/o Propietaria v/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en [redacted] ubicado en calle [redacted] número [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] Ciudad de México. -----

DÉCIMO CUARTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

DÉCIMO QUINTO.- 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. -----

Elaboró
Adriana Santa Carbajal Ávila

Revisó
Manuel Zepeda Ruiz