



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

En la Ciudad de México, a cinco de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 3er. Anillo de Circunvalación, número doscientos dieciocho (218), colonia Barrio Santa Bárbara, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil (09000), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:-

RESULTANDOS

1.- En fecha doce de marzo de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/704/2020, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por la servidora pública Tania Sánchez Guzmán persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

3.- Con la finalidad de reafirmar el compromiso del Gobierno de la Ciudad de México en la implementación de acciones para reactivar la economía con motivo de la situación emergente derivada del COVID-19, en fecha tres de agosto de dos mil veintiuno la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, emitió acuerdo mediante el cual se establecen políticas en materia de construcciones y edificaciones para reactivar el sector de la construcción en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad De México, mismo que de manera medular señala que en los procedimientos administrativos de verificación se impongan sanciones o medidas de seguridad diversas a la clausura o suspensión, a excepción de los supuestos previstos en el mismo. -----

4.- Con fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del diecisiete de marzo de dos mil veinte al veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno; 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 la persona visitada presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

etapa 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 Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente: -----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE LA ZONA, ASI MISMO LA FOTOGRAFÍA INSERTA COINCIDE CON LO QUE SE ADVIERTE FÍSICAMENTE AL MOMENTO, SE OBSERVA UN INMUEBLE CON OBRA DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO, ADVIRTIENDO TRABAJADORES Y ACTIVIDADES COMO DESPLANTE DE MUROS DE TABIQUE Y ARMADO DO CASTILLOS SOBRE EL NIVEL DE PLANTA BAJA; CABE SEÑALAR QUE SE ADVIERTE CARTULINA FIJA EN LA OBRA CON LA LEYENDA "INVI", ASI MISMO AL MOMENTO NOS ATIENDE LA [REDACTED] QUIEN MENCIONA QUE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN ESTAN INSCRITOS EN EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO DE VIVIENOA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EXHIBIENDO EL DOCUMENTO ANTES OESCRITO, ACREOITANDO QUE DICHA OBRA PERTENECE AL PRDGRAMA DEL INVI. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DETERMINA LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR OEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 2.- NO SE AOVIERTE ACTIVIDAD AL EXTERIOR OEL INMUEBLE. 3.- AL MOMENTO SOLO SE ADVIERTE EL DESPLANTE DE MUROS PARA EL NIVEL DD PLANT BAJA, SIN OBSERVAR NINGÚN NIVEL YA EDIFICADO. 4.- DENTRO DEL MISMSOS PREDIO SE ADVIERTE UNA VIVIENDA AL FONDO, OCUPADA AL MOMENTO. 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE PERMITE EL ACCESO POR TRATARSE DE OBRA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DEL INVI. 6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LAS SUPERFICIES INDICADAS EN DICHO PUNTO TODA VEZ QUE NO SE PERMITE EL ACCESO POR TRATARSE DE TRABAJOS DE OBRA PERTENECIENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL INVI. 7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE SEGUNDO CALLEJÓN DE AXOLOACAN Y 3A DEL 3ER ANILLO DE CIRCUNVALACIÓN, SIENDO LA ESQUINA MAS PRÓXIMA EL SEGUNDO CALLEJÓN DE AXOLOACAN A VEINTE METROS. 8.- LAS DIMENSIONES DEL FRENTE DEL PREOIO ES DE DCHO METRDS. 9.- SE TRATA OE TRABAJOS DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, INSCRITA EN EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL INSTITUTO OE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. RESPECTO A LOS PUNTOS A, B Y C, O EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA, ÚNICAMENTE EL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS..

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un predio en el que pudo advertir obra nueva en proceso de construcción con desplante de muros para nivel planta baja y una vivienda al fondo del mismo predio, sin poder determinar las superficies de las viviendas, predio, área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no le fue posible acceder al interior del inmueble. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, fue presentada la documental descrita como: -----

I.- Original de constancia de inscripción expedido por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con fecha de expedición dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve, con vigencia de plazo para ejercer el crédito del dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve al dieciséis de abril de dos mil veinte, número CI-2019-222270, modalidad vivienda nueva progresiva, emitida para el domicilio que nos ocupa, en donde se lee que se da inicio a los trabajos de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México en su Título Cuarto, Capítulo III, Artículo 62 inciso I, con sello y firma autógrafa de la licenciada María Antonieta García González, Jefa de la Unidad Departamental de seguimiento en el Programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Resulta oportuno señalar que si bien no obra en autos del expediente en que se actúa, esta autoridad toma en cuenta que fue exhibida durante el desarrollo de una actuación procesal ejecutada por una persona funcionaria dotada de fé pública, por lo que, en caso de resultar indispensable para el conocimiento de la verdad sobre el objeto del presente procedimiento; en terminos de lo dispuesto en los articulos 97 y 373, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; su interpretación y alcance quedara al prudente arbitrio de esta instancia. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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.-----

II.- En tales condiciones y considerando que mediante acuerdo de preclusión de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo constar que del diecisiete de marzo de dos mil veinte al veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno; 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, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

III.- Ahora bien y toda vez que en autos del presente procedimiento no se advierte documento vigente con el que se acredite que los trabajos observados durante la visita de verificación se encuentran permitidos de conformidad con las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación administrativa, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

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 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.

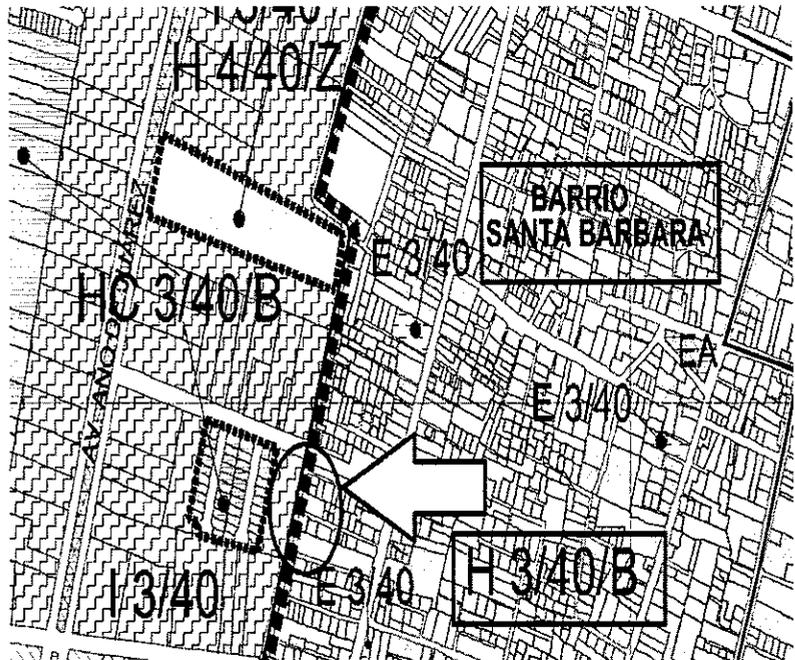
El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste.



CLAVE E-3		ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN
SUELO URBANO		
H	HABITACIONAL	
HCB	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA	
HMB	HABITACIONAL MIXTO	
ES	EQUIPAMIENTO	
IND	INDUSTRIA	
AV	ÁREAS VERDES DE VALOR AMBIENTAL	
ED	ESPACIOS ABIERTOS DEPORTIVOS, PARQUES, PLAZAS Y JARDINES	
CE	CENTRO DE BARRIO	
	PROGRAMA PARCIAL VIGENTE	
	NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD	
3/40B	NÚMERO DE NIVELES Y % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD	
A	DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 30 M ² DE TERRENO	
M	DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 50 M ² DE TERRENO	
B	DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 100 M ² DE TERRENO	
MB	DENSIDAD MUY BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 200 M ² DE TERRENO	
R	DENSIDAD RESTRINGIDA 1 VIVIENDA POR CADA 500 Ó 1000 M ² DE TERRENO Ó LO QUE INDIQUE EL PROGRAMA CORRESPONDIENTE	
2	LO QUE INDIQUE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA, CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA MÍNIMA, EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFINIRÁ	

Por consiguiente y a efecto de determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que en la zonificación H 3/40/B el inmueble visitado tiene permitidos tres (3) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar obra nueva en proceso de construcción con desplante de muros para nivel planta baja, se concluye que en razón del avance de obra en el que se encontraba el inmueble verificado, el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

En este sentido, cabe señalar que por lo que respecta al número máximo de viviendas y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, la persona especializada en funciones de verificación hizo constar en el acta de visita de verificación que nos ocupa, que no pudo determinar el número de viviendas ni las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción toda vez que no le fue posible acceder al interior del inmueble visitado, razón por la cual es de concluir que esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento de éstas, por lo que esta autoridad se encuentra limitada a emitir pronunciamiento alguno al respecto. -----

Ahora bien, como ha quedado acreditado, de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa la persona visitada no acreditó contar con Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

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 artículos 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

continuación se citan: -----

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.-----

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-----

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, 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 las demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, acreditar que al momento de la visita de verificación contaba con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), en relación con los preceptos anteriormente citados, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:-----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES-----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, misma que se encuentra debidamente señalada en el Considerando Tercero de la presente resolución, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no acreditar contar con certificado de zonificación vigente, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, fue realizada de manera dolosa, por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo así 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

de su ordenamiento territorial, ya que éste contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación y lo señalado en el Considerando Tercero de la presente resolución, al interior del inmueble visitado pudo advertir obra nueva en proceso de construcción con desplante de muros para nivel planta baja y una vivienda al fondo del mismo predio, cuyas dimensiones y características representan una inversión económica significativa, aunado a lo anterior tomando en consideración que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes inmuebles, esta autoridad determina que la multa que se impondrá no resultaran desproporcionales a la capacidad de pago de la persona causante. -----

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

CUARTO.- En relación con las cláusulas Segunda y Cuarta del acuerdo emitido por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, mediante el cual se establecen políticas en materia de construcciones y edificaciones para reactivar el sector de la construcción en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad De México en fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa, es procedente imponer a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y seis pesos 88/100 M.N (\$86.88), resulta la cantidad de **OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M/N (\$8,688.00)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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, 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 veinte. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para respetar la zonificación H 3/40/B (Habitacional, tres (3) niveles, cuarenta por ciento (40%) de área libre, densidad baja (B), una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m²) de terreno, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales -----

9/13



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y determine su incumplimiento, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, así como la demolición de los niveles y/o superficies excedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos:

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:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Amonestación con apercibimiento;

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 veinte de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/704/2020

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 \$86.88 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$31,693.80 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2020.

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle 3er. Anillo de Circunvalación, número doscientos dieciocho (218), colonia Barrio Santa Bárbara, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil (09000), Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A. Se hace del conocimiento de la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación 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 el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que 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 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

TERCERO.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa, se impone a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y seis pesos 88/100 M.N (\$86.88), resulta la cantidad de **OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M/N (\$8,688.00)**, de conformidad con los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para respetar la zonificación H 3/40/B (Habitacional, tres (3) niveles, cuarenta por ciento (40%) de área libre, densidad baja (B), una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m²) de terreno, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y determine su incumplimiento, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, así como la demolición de los niveles y/o superficies excedentes, de conformidad con los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II de la presente resolución administrativa. -----

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 sus 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 y 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 de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2020

identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento. -----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I y 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. -----

NOVENO.- Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle 3er. Anillo de Circunvalación, número doscientos dieciocho (218), colonia Barrio Santa Bárbara, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil (09000), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas. -----

DECIMO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO