Expediente: INVEACDMX/OV/DU/132/2021

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tres (3), manzana cuatro (4), lote trece (13), colonia San Miguel, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil trescientos sesenta (09360), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta a la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:----------
---

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

1.- 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 público 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. ----------
---

2.- Con fundamento en el artículo 75, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron los días cuatro siete y ocho de junio de dos mil veintiuno para la emisión y ejecución de la orden de visita de verificación; por lo que el cuatro de junio de dos mil veintiuno se emitió la orden de verificación correspondiente, la cual fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Coutiño Valdovinos personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.----------
---

3.- El veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada 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 se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a 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: ----------
---

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

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, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 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 administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, 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 ADMINISTRATIVA, 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 las constancias 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. ----------

---

I. Se procede al analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----------

---

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION LA CUAL COINCIDE CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASI COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y POR ASÍ CORROBORARLO CON EL VISITADO, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE ; SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MAS, FACHADA COLOR APARENTE CEMENTO, ACCESO DE PORTON METALICO COLOR NEGRO DE ACCESO VEHICULAR CON ACCESO PEATONAL, NO SE OBSERVA NUMERO EN FACHADA, NO SE OBSERVA DENOMINACIÓN, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ACTIVIDAD MERCANTIL RELACIONADA CON LA ELABORACIÓN Y VENTA DE MOSAICO, SE OBSERVAN TRES PRENSAS MANUALES Y PERSONAS LABORANDO EN LA MATERIA, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVA UN CUARTO HABILITADO COMO OFICINAS DEL PROPIO ESTABLECIMIENTO Y LOS NIVELES DOS Y TRES COMO USO HABITACIONAL, SOBRE LA BANQUETA SE OBSERVA ARENA SUELTA Y EN COSTALES, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE ; 1).- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE ELABORACIÓN Y VENTA DE MOSAICOS, 2).- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, 3).- LAS MEDICIONES SIGUIENTES ; A).- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 202 M2 (DOSCIENTOS DOS METROS CUADRADOS), B).- LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 252 M2 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS), 4).- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE 4 DE MARZO DE 1920 Y FERROCARRIL DE SAN RAFAEL ATLIXCO SIENDO ESTA ULTIMA LA MAS PROXIMA A 30 METROS, CON RESPECTO AL PUNTO A).- EXHIBE ORIGINAL DE CERTIFICADO DE ZONIFICACION, CON RESPECTO A LOS PUNTOS B Y C, NO EXHIBE DOCUMENTOS..

De lo anterior, de manera medular se desprende que al momento de la visita se observó un inmueble constituido por planta baja y tres niveles más, con una superficie total del predio de doscientos dos metros cuadrados (202 m²), asimismo, en planta baja se observó la actividad de "elaboración y venta de mosaicos" y en el primer nivel, es decir en el segundo piso un cuarto habilitado como "oficinas del propio establecimiento" en una superficie de aprovechamiento de doscientos cincuenta y dos metros cuadrados (252 m²) y que dichas mediciones se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150. ----------

---

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

---

SE REQUIERE AL C. [redacted]; PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, FOLIO NÚMERO 40203-151MAKA17, PARA EL DOMICILIO DE MERITO.

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, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, 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.----------

---

Ahora bien, respecto a la documental exhibida al momento de la visita que nos ocupa, consistente en el certificado único de zonificación de uso del suelo, con número de folio 40203-151MAKA17, es de señalar que de la descripción del documento, se desprende que la fecha de expedición fue el nueve de junio de dos mil diecisiete y que su vigencia

era de un año, esto fue al doce de junio de dos mil dieciocho, por lo que resulta evidente que dicho documento no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación y por lo tanto, dejó de surtir sus efectos jurídicos, en consecuencia, no resulta eficaz para demostar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento, aunado al hecho de que, al no haber sido exhibido durante la substanciación del mismo, no es posible advertir la zonificación que en él se consigna para el inmueble de mérito. ----------

---

II.- En este sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las 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 se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 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.* ----------

---

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. ----------

---

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. ----------

---

En tales condiciones y considerando que el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita para presentarlo, no acreditó contar con certificado de zonificación vigente para el inmueble visitado.----------

---

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para demostrar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: ----------

---

*"**ARTICULO 281** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."* ----------

---

Consecuentemente, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, procede al estudio y análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, del que se advierte que el inmueble de mérito le aplica la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, Densidad Baja.- una vivienda cada cien metros cuadrados (100 m^2) de la superficie total del inmueble).----------

---

En ese orden de ideas, tal y como quedó asentado en el acta de visita, la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble constituido por cuatro (4) niveles, por lo que, derivado de que al momento de la visita de verificación, no se constató que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleve a cabo la ejecución de intervenciones o trabajos de construcción, aunado a que del acta de visita de verificación, no se advierte si el inmueble visitado es preexistente o de reciente creación, se desconoce la temporalidad en la que se llevaron a cabo trabajos de intervención en el mismo, razón por la cual esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la zonificación aplicable, respecto a que se respeten los niveles máximos permitidos para el inmueble visitado.----------

---

Por otra parte, toda vez que al momento de la visita de verificación se constató la realización de la actividad de "elaboración y venta de mosaicos con oficinas" desarrollada en planta baja y en el primer nivel, es decir en dos niveles y considerando que en términos de la zonificación **HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja)** aplicable al inmueble, la cual se trata de un uso habitacional con la prerrogativa de poder desarrollar actividad comercial y servicios básicos **únicamente** en planta baja, resulta evidente que la persona visitada contraviene las especificaciones y limitaciones que dicha zonificación le concede, aunado al hecho de que no acredito contar con certificado de zonificación vigente del que se desprenda que la actividad observada al momento de la

visita, así como los niveles en que se desarrolla, se encuentran permitidas para su realización en el inmueble de interés, infringiendo así, 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, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia se citan a continuación: ----------

> ***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 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 razonamientos y normatividad 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 demás disposiciones aplicables, por lo tanto al llevar a cabo la realización de una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar las especificaciones determinadas en la zonificación aplicable al inmueble visitado y únicamente realizar la actividad observada en planta baja, así como, acreditar contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones establecidas por el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que se acreditará que la actividad observada al momento de la visita, así como los niveles en que se desarrolla, se encuentran permitidas para su realización en el inmueble de interés, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, consecuentemente esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Toda vez que el objeto de la presente resolución 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, 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 la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada es grave, toda vez que, al no acreditar contar con certificado de zonificación vigente y realizar la actividad de "elaboración y venta de mosaicos con oficinas" en un nivel no permitido (segundo nivel), sin contar con dicha documental que ampare que se encuentra permitida su realización en el inmueble visitado de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, se advierte que la persona visitada la realiza de manera dolosa infringiendo disposiciones de orden público sobreponiendo así su interés privado al interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación 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 el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada en el inmueble consistente en: "elaboración y venta de mosaicos con oficinas" en dos niveles, en una superficie de aprovechamiento de doscientos cincuenta y dos metros cuadrados (252 m²), [redacted] en virtud de [redacted] así como los [redacted], es decir, [redacted] en un plazo determinado, conformado [redacted], llamado también como [redacted] que si bien es cierto, [redacted] aunado a que el [redacted] se advierte que [redacted] ----------

---

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, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las siguientes: ----------

---

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las constancias que obran en autos del presente procedimiento, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:----------

---

----------SANCIONES----------

I.- Por no respetar la zonificación **HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja)** aplicable el inmueble visitado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa y realizar la actividad de "elaboración y venta de mosaicos con oficinas" en dos niveles, así como, no acreditar contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos ($89.62 M.N), resulta la cantidad de

VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS ($22,405.00 M.N.), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano, 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, 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 ocho de enero de dos mil veintiuno. ----------

II.- Independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento para que se abstenga de realizar la actividad observada en el segundo piso, al no encontrarse permitida para su desarrollo en términos de la zonificación aplicable; así como para que se abstenga de realizar la actividad en planta baja hasta en tanto obtenga el certificado de zonificación vigente que ampare que el aprovechamiento a desarrollar se encuentra permitido en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, **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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. ----------

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

---

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 $89.62 pesos mexicanos, el mensual es de $2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual $32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2021. ----------

---

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 Tres (3), manzana cuatro (4), lote trece (13), colonia San Miguel, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil trescientos sesenta (09360), 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 LA SANCIÓN**----------

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

---

ÚNICA.- Se le hace del conocimiento de la persona titular y/o propietaria 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 caso contrario y de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará

a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.----------

---

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

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

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

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

----------R E S U E L V E----------

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción I, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos ($89.62 M.N), resulta la cantidad de **VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS ($22,405.00 M.N.)**.----------

CUARTO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción II, se **AMONESTA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento para que se abstenga de realizar la actividad observada en el segundo piso, al no encontrarse permitida para su desarrollo en términos de la zonificación aplicable; así como para que se abstenga de realizar la actividad en planta baja hasta en tanto obtenga el certificado de zonificación vigente que ampare que el aprovechamiento a desarrollar se encuentra permitido en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, **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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona titular y/o propietaria 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 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 personalmente a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ----------

---

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, 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.- CÚMPLASE.----------

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

---

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO