



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

En la Ciudad de México, a dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 20 de Noviembre, número 664 (seiscientos sesenta y cuatro), Colonia Santa María Aztahuacán, Código Postal 09570 (nueve mil quinientos setenta), Alcaldía Iztapalapa, en la Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y IV del numeral 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1846/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/288/2021, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por la servidora pública Liliana Guadalupe Sánchez Zepeda, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El doce de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, en el que formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha trece del mismo mes y año, mediante el cual se solicitó al promovente exhibiera en original y/o copia certificada la documental con la que acreditara el interés con el que promueve, de igual forma se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día tres de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada por el ciudadano [REDACTED] a quien se le acreditó personalidad como propietario del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Iztapalapa, así como a las normas de 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, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

Series of horizontal dashed lines for text entry.

Handwritten signature or mark.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL ASI MISMO CON FOTOGRAFIA INSERTA LA CUAL COINCIDE PLENAMENTE CON LA DE LA ORDEN DE VISITA Y CON EL C. VISITADO QUIEN NOS ATIENDE EN CARACTER DE ENCARGADO, AQUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y UNA VE HABIENDOLE ENTREGADO LA DOCUMENTACION NOS PERMITE EL ACCESO A LO CUAL SE HACE CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA COLOR GRIS Y NUMERO OFICIAL VISIBLE, CON TRES ACCESORIAS CON ACTIVIDAD MERCANTIL (FARMACIA OCUPA DOS ACCESORIAS Y UNA MAS CON VENTA DE HELADOS) CUENTA CON PORTON METALICO DE HERRERIA EN COLOR VERDE, AL INTERIOR SE ADVIERTEN SEIS CUERPOS CONSTRUCTIVOS YA PREEXISTENTES DOS DE ELLOS DE UN NIVEL, TRES DE ELLOS COBSTAN DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL (DOS NIVELES EN TOTAL), EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON FACHADA DE COLOR BLANCO DE APARENTE RECIENTE CREACION, A LOS SEIS CUERPOS CONSTRUCTIVOS NO SE TIENE ACCESO, SOLO AL PREDIO EN GENERAL, PODIENDO DETERMINAR QUE SON DE USO HABITACIONAL POR OBSERVAR A PERSONAS REALIZANDO ACTIVIDADES PROPIAS DE CASA HABITACION, SIN EMBARGO EXISTE UN AREA EN LA CUAL REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCION SIENDO DESPLANTE DE BARDA PERIMETRAL, CON BLOQUES, OBSERVANDO DOS TRABAJADORES AL MOMENTO ASI COMO MATERIAL PROPIO DE CONSTRUCCION. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1 EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN LOS SEIS CUERPOS CONSTRUCTIVOS ES DE CASA HABITACION Y UN AREA DONDE REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCION (DESPLANTE DE BARDAS) 2. EN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS CONSTA SOLO DE UN NIVEL, EN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS COSNTA DE DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y EN EL TERCE CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SIENDO CUATRO EN TOTAL, CONSTANDO DE UN CUBO EN EL AREA DE AZOTEA SIN PODER DETERMINAR LA MEDICION TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. 3. EL NUMERO DE VIVIENDAS NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LOS INMUEBLES. 4. SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LAS VIVIENDAS 5. MEDICIONES SIGUIENTES A- SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1344 M2 (MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) SIENDO ESTO A LO QUE SE LOGRO MEDIR DESDE EL EXTERIOR.B. SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCION NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LAS VIVIENDAS AL INTERIOR. C. AREA LIBRE ES DE 1034 M2 (MIL TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) SIENDO ESTO LO QUE SE LOGRA MEDIR POR NO TENER ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO D. SUPERFICIE DE DESPLANTE NO SE PUDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO E. ALTURA TOTAL 15 M (QUINCE METROS) DEL CUERPO CONSTRUCTIVO MAS ALTO F. SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR. G. ALTURA DE ENTREPISOS NO SE PUEDE DETERMINAR. 6 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PLAN DE SAN LUIS Y HERMINIO CHAVARRIA A UNA DISTANCIA DE 25 M (VEINTICINCO METROS) DE HERMINIO CHAVARRIA SIENDO ESTA LA ESQUINA MAS CERCAN. 7 DIMENSIONES DEL FRENTE ES DE 28 M (VEINTIOCHO METROS). EL AREA DONDE REALIZAN LEVANTAMIENTO DE PAREDES ES DE 262 M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS)EN CUANTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS AL MOMENTO NO SE EXHIBE A CERTIFICADO DE ZONIFICACION B. AL MOMENTO NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble con fachada de color gris y número oficial visible, con 3 (tres) accesorias con actividad mercantil (dos accesorias con actividad de farmacia y una más con venta de helados), en su interior 6 (seis) cuerpos constructivos de los cuales dos de ellos son de un nivel, tres constan de planta baja y un nivel, y otro constituido por planta baja y tres niveles (lo que da un total de cuatro niveles) de reciente construcción, señalando el aprovechamiento de casa habitación, sin que se tenga acceso al interior de los cuerpos constructivos solo al predio en general, observando trabajos de construcción (desplante de bardas) encontrando 2 (dos) trabajadores al momento de la visita así como material propios de construcción, sin poder determinar el número de viviendas ni las superficies de desplante, área libre y máxima de construcción, toda vez que no se tiene acceso a la totalidad del predio, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. ----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna. -----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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 validos de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [redacted] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

Hago del Conocimiento Que el Inmueble Que Mencionan No Corresponde Al visitado ya Que mencionan Calle 20 De Noviembre No. 664 El Cual no es Mi Predio Respondiendo a su Solicitud Con Gusto Estoy Presentando la Siguiete Documentación... (sic).

Manifestación de la que se desprende que el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación no corresponde al del ciudadano [redacted] sin embargo no pasa desapercibido para esta autoridad que la Persona Especializada en Funciones de Verificación precisó en el acta de visita de verificación de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, que al constituirse en el domicilio señalado en la orden de visita de verificación coincide plenamente con la nomenclatura oficial, así como con la fotografía inserta en la misma, aunado a que la persona con la que se atendió la visita de verificación fue el ciudadano [redacted] quien durante la substanciación del procedimiento acreditó la propiedad del inmueble de mérito y fue quien permitió al Personal Especializado en Funciones de Verificación el acceso al predio para que se llevara a cabo el desarrollo de la diligencia y recibiera la documentación correspondiente, sin que señalara durante la visita de verificación administrativa que el domicilio era diverso al señalado en la orden de visita de verificación, firmando el acta elaborada, motivo por el cual dicha manifestación no es suficiente para acreditar que la citada orden vaya dirigida a un inmueble diverso al verificado.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

- 1.- Copia certificada del Instrumento Notarial número 12,148 (doce mil ciento cuarenta y ocho) de fecha veinte de marzo de mil novecientos noventa y dos, tirada ante la fe del notario público número 5 (cinco) en [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

Cuautitlán Estado de México, certificada por el notario público interino número 79 (setenta y nueve) con residencia en La Paz México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno cuyo contenido se desprende la compraventa entre la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y el Ciudadano [REDACTED] del inmueble ubicado en Lote de terreno número veintiséis, de la Manzana cuarenta y siete, del Ejido denominado Santa María Aztahuacán, del entonces Distrito Federal, con una superficie de 509.00 m² (quinientos nueve metros cuadrados).-----

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Digital, con número de folio 58104-151AZLU21D, con fecha de expedición siete de octubre de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno cuyo contenido se desprende la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle 20 de Noviembre Z 01 (cero uno), Manzana 47 (cuarenta y siete), Lote 26 (veintiséis) Z 01 (cero uno), Colonia Santa María Aztahuacán, Código Postal 09570 (nueve mil quinientos setenta), ahora Alcaldía Iztapalapa, es **HC/3/50/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción y 50% (cincuenta por ciento) mínimo de área libre y densidad B (Baja) una vivienda cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de terreno, en una superficie máxima de construcción de 769.50 m² (metros cuadrados), y **5 (cinco) viviendas máximas permitidas**.-----

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] persona autorizada por el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"En este acto ratifico mi escrito de fecha doce de octubre del dos mil veintiuno, señalando que el domicilio en razón del número no es el correcto ya que en la Orden de visita de Verificación Administrativa viene marcado con el número seiscientos sesenta y cuatro, aclarando en este acto que el correcto es el que aparece en la Escritura Pública presentada en copia certificada ante esta Autoridad, siendo el lote veintiséis de la Manzana cuarenta y siete de la Zona uno. Siendo todo lo que deseo manifestar." (sic).-----

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto de fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, es de indicar que respecto las manifestaciones vertidas ya fueron analizadas en párrafos que anteceden.-----

IV.- Una vez precisado lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, de la que de forma medular se desprende que al momento de la diligencia un inmueble con fachada de color gris y número oficial visible, con 3 (tres) accesorias con actividad mercantil (dos accesorias con actividad de farmacia y una más con venta de helados), en su interior 6 (seis) cuerpos constructivos de los cuales dos de ellos son de un nivel, tres constan de planta baja y un nivel, y otro constituido por planta baja y tres niveles (lo que da un total de [REDACTED]).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

cuatro niveles) de reciente construcción, señalando el aprovechamiento de casa habitación, sin que se tenga acceso al interior de los cuerpos constructivos solo al predio en general, observando trabajos de construcción (desplante de bardas) encontrando 2 (dos) trabajadores al momento de la visita así como material propios de construcción, sin poder determinar el número de viviendas ni las superficies de desplante, área libre y máxima de construcción, toda vez que no se tiene acceso a la totalidad del predio.

Con la finalidad de acreditar que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación se encuentre permitido por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, el ciudadano [redacted] propietario del inmueble visitado, durante la substanciación del presente procedimiento presentó como prueba la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 58104-151AZLU21D, de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), sin embargo, es de señalar que dicha documental es de fecha posterior a la visita de verificación administrativa del veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que no será tomado en cuenta para los efectos de la presente determinación.

En ese tenor, el visitado no acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, o Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, un Certificado de Acreditación por Derechos Adquiridos, que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación administrativa, en el que se establezca que los niveles y las superficies de desplante, área libre, máxima de construcción y número de viviendas se encuentren permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), no obstante de haberse requerido por esta autoridad mediante la orden de visita de verificación de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, tal y como lo establece el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, numerales que a la letra señalan:

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.

Artículo 21 (...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

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.

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente: -----

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

Ahora bien, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación procede entrar al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior a efecto de verificar que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la citada visita se encuentre permitido de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito. -----

Procediendo al estudio del referido Programa, se advierte que el inmueble verificado se circunscribe dentro de los límites geográficos de aplicación al Programa, y se localiza en zonificación **HC/3/50/B** (Habitacional con Comercio, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 50% (cincuenta por ciento) de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada cien metros cuadrados), conforme al Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación". -----

En ese tenor, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, que al momento de la diligencia observó un cuerpo constructivo conformado por planta baja y 3 (tres) niveles lo que da un total de 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banqueta, siendo evidente que el número de niveles observados se encuentra fuera de los parámetros permitidos, es decir, un (1) nivel está excedido para el inmueble de mérito, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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 numerales 11 primer párrafo, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-

Artículo 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. -----

Artículos de los que 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 del visitado acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación en el que se advierte que el número de niveles, viviendas y superficies con los que cuenta el inmueble visitado se encuentren permitidos en la zonificación aplicable, así como a respetar el número de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancias que no acontecieron razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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 se encontró imposibilitado para determinar el número de viviendas, así como las superficies con las que cuenta el inmueble visitado, toda vez que no le fue posible acceder a la totalidad del predio, así como al interior de los seis cuerpos constructivos, razón por la cual esta Autoridad, no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan calificar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento de las citadas superficies; en ese sentido, se omite hacer pronunciamiento alguno al respecto. -----

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, esta autoridad de conformidad con el artículo 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 afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al momento de la visita de verificación, aunado a que no respetó el número de niveles permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, ya que al momento de la visita de verificación se encontraba excedido por 1 (un) nivel, lo anterior de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), por lo que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo su interés particular 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 esta Entidad Federal.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble con fachada de color gris y número oficial visible, con 3 (tres) accesorias con actividad mercantil (farmacia ocupa dos accesorias y una más con venta de helados), con portón metálico de herrería color verde, en su interior 6 (seis) cuerpos constructivos de los cuales dos de ellos son de un nivel, tres constan de planta baja y un nivel, y otro constituido por planta baja y tres niveles (lo que da un total de cuatro niveles) señalando el aprovechamiento de casa habitación, sin que se tenga acceso al interior de los cuerpos constructivos solo al predio en general, observando trabajos de construcción (desplante de bardas) encontrando 2 (dos) trabajadores al momento de la visita así como material propios de construcción, aunado a que del instrumento notarial número 12,148 (doce mil ciento cuarenta y ocho) de fecha veinte de marzo de mil novecientos noventa y dos, se advierte que el pago realizado por concepto de la compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento, fue por la cantidad de \$1,927,500.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N), en consecuencia, esta autoridad determina que el ciudadano [redacted] propietario del inmueble de mérito, cuenta con una [redacted] por lo que la multa no resultara desproporcional a la [redacted] misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, actualiza 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 analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al momento de la visita de verificación que ampare el número de niveles, viviendas y superficies con los que cuenta el inmueble visitado, se encuentren permitidos en la zonificación aplicable para el mismo, se impone al ciudadano [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62, (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.), resulta la cantidad \$26,886.00 (VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, 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 ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se impone al ciudadano [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62, (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.), resulta la cantidad de \$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, 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 ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, únicamente al cuerpo constructivo, constituido por cuatro niveles contados a partir de nivel de banquetta, ubicado en calle 20 de Noviembre, número 664 (seiscientos sesenta y cuatro), Colonia Santa María Aztahuacán, Código Postal 09570 (nueve mil quinientos setenta), Alcaldía Iztapalapa, en la Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional**; lo anterior, en términos de 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 el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** al ciudadano [redacted] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento. -----

IV. Se ordena LA **DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE**, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 20 DE NOVIEMBRE, NÚMERO 664 (SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO), COLONIA SANTA MARÍA AZTAHUACÁN, CÓDIGO POSTAL 09570 (NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA), ALCALDÍA IZTAPALAPA, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, a fin de ajustarse al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable, es decir, 3 (tres) niveles, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 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 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa 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. -----

V.- 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 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 del Distrito Federal, en relación con los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 105 Quater 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. -----

Preceptos legales que se citan para pronta referencia. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

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 obra;

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.

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 conviniera, 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 (...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

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 correspondiente.

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.

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

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.

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 al ciudadano [redacted] propietario 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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II 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 de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

B).- Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, ésta prevalecerá hasta en tanto; **1)** Exhiba el recibo de pago de las multas impuestas, **2)** Acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se advierta que los niveles, viviendas y superficies con las que cuenta el inmueble visitado se encuentren permitidos en la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), o bien, **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la 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 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

C).- Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que en su caso deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo LA **DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 20 DE NOVIEMBRE, NÚMERO 664 (SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO), COLONIA SANTA MARÍA AZTAHUACÁN, CÓDIGO POSTAL 09570 (NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA), ALCALDÍA IZTAPALAPA, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, a fin de ajustarse al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable, es decir, 3 (tres) niveles, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y en caso de omitir el cumplimiento de éstas, 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.-----

D) 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 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 105 Quater 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 procede 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, 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.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al momento de la visita que ampare el número de niveles, viviendas y superficies con los que cuenta el inmueble visitado, se encuentren permitidos en la zonificación aplicable para el mismo, se impone al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62, (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad **\$26,886.00 (VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se impone al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62, (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción II del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

QUINTO.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, únicamente al cuerpo constructivo constituido por cuatro niveles contados a partir de nivel de banqueta, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional**; lo anterior, en términos de lo previsto en la fracción III del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

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

SÉPTIMO.- Se ordena **LA DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN** [REDACTED]

[REDACTED] mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo previsto en la fracción IV del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

OCTAVO.- Se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en la fracción V del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

NOVENO.- 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, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para la Ciudad de México, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciados en la presente resolución.-----

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] propietario 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 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de 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 el recibo de pago de las multas impuestas, 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 lo [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/288/2021

dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la 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 SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, o [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [REDACTED] -----

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

DÉCIMO CUARTO.- 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. Brenda Tepozotlan Aranda

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz

SIN TEXTO