



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

En la Ciudad de México, a veintiuno de enero de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 2da (segunda) cerrada de 5 (cinco) de febrero, Manzana 45 (cuarenta y cinco) Lote 45 (cuarenta y cinco), Interior G, Colonia Santa Martha Acatitla, Código Postal 09510 (nueve mil quinientos diez), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2503/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha ocho de diciembre 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/398/2021, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por el servidor público Daniel Andrade Estrada, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

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

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 3 apartado B fracción III numeral 1, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

Organismo Público Descentralizado, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte, Organismo Público Descentralizado; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial 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 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias 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.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN 2DA CERRADA DE 5 DE FEBRERO MANZANA 45 LOTE 45 INTERIOR G, COLONIA SANTA MARTHA ACATITLA, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CÓDIGO POSTAL 09510, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL EXISTENTE, A EFECTO DE LLEVAR A CABO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO EL CASO QUE NADIE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA, NO OBSTANTE DE MEDIAR CITATORIO DEL DÍA NUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, PARA QUE SE ESPERARA AL SUSCRITO EN ESTA FECHA Y HORA. POR LO QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, SE EJECUTA LA PRESENTE DESDE EL EXTERIOR, LEVANTA ESTA ACTA PARA TAL EFECTO. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR:

1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES DE FACHADA COLOR AMARILLO CON NARANJA, CON TRES PORTONES METÁLICOS DE ACCESO VEHICULAR Y EL DE EN MEDIO ADEMÁS CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL, TODOS DE COLOR GRIS, SE OBSERVA INSTALACIÓN ELÉCTRICA PARA CUATRO MEDIDORES DE SERVICIO DE LUZ, DEL LADO IZQUIERDO DE LA FACHADA Y TRES MÁS DEL LADO DERECHO, EN DONDE TAMBIÉN SE OBSERVA UN MEDIDOR DE LUZ YA INSTALADO. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR NO ES POSIBLE DETERMINARLO DESDE EL EXTERIOR. CABE SEÑALAR QUE DESDE EL EXTERIOR SE ADVIERTE EL INMUEBLE DESOCUPADO.3.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO.

4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINARLO DESDE EL EXTERIOR. 5.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINARLA DESDE EL EXTERIOR.

6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:

A) DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINARLA DESDE EL EXTERIOR. B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTO IDÓNEO PARA PODER DETERMINAR ESTA SUPERFICIE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. NO ES POSIBLE DETERMINARLA DESDE EL EXTERIOR. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. NO ES POSIBLE DETERMINARLA DESDE EL EXTERIOR E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 10.80 M (DIEZ METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) ESTA SUPERFICIE SE TOMA DESDE EL EXTERIOR.

F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINARLA DESDE EL EXTERIOR. G) ALTURA DE ENTREPISOS. NO ES POSIBLE DETERMINARLA DESDE EL EXTERIOR. H) NÚMERO DE SÓTANOS. NO SE OBSERVAN DESDE EL EXTERIOR. 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE 5 DE FEBRERO Y CALLE CERRADA, ENCONTRÁNDOSE A UNA DISTANCIA DE 130 M (CIENTO TREINTA METROS) A 5 DE FEBRERO. 8.- DIMENSIONES DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE 8 M (OCHO METROS).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación señaló que la diligencia se realizó desde el exterior conforme al artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando un inmueble constituido de planta baja y 3 (tres niveles) lo que da un total de 4 (cuatro) niveles contados a partir del nivel de banqueta, altura 10.80 m (diez punto ochenta metros lineales), sin poder determinar el aprovechamiento, el número de viviendas, y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, a partir de nivel de banqueta en virtud de que no se tuvo acceso al interior del mismo; 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, 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 adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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:

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

Artículo 29: Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación. (Sic).

Término que transcurrió del trece de diciembre de dos mil veintiuno al siete de enero de dos mil veintidós, sin que en el plazo antes mencionado el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha diez de enero de dos mil veintidós, se tuvo por precluido el derecho del visitado para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- Citado lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno.

En ese sentido, como ya fue señalado, la diligencia se realizó desde el exterior conforme al artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando de manera medular un inmueble constituido de planta baja y 3 (tres niveles) lo que da un total de 4 (cuatro) niveles contados a partir del nivel de banqueta, altura 10.80 m (diez punto ochenta metros lineales).

Una vez precisado lo anterior, y no obstante que se dejó fijada en el inmueble materia del presente procedimiento la orden de visita de verificación, de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, a través de la cual se solicitó a la visitada exhibiera entre otras documentales 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, y se indicó que contaba con un término de diez días hábiles posteriores a la vista de verificación para presentar escrito de observaciones y las pruebas que considerara pertinentes.

Sin embargo, la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, durante la visita de verificación ni en la substanciación del procedimiento, que ampare que el número de niveles con los que cuenta el inmueble visitado, se encuentran dentro de los permitidos por la zonificación aplicable, 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), ello es así toda vez que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades señaladas en el artículo citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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.-----

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 que el número de niveles y las superficies con que cuenta el inmueble visitado, se encuentren dentro de los parámetros establecidos por la zonificación aplicable al mismo, 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.-----

En ese sentido, esta autoridad a efecto de emitir la presente determinación procede 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), del que se advierte que el inmueble de mérito se localiza en zonificación: **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 40 % mínimo de área libre, densidad B (una vivienda cada 100 m² (cien metros cuadrados) de terreno). -----

Una vez precisado lo anterior, del acta de visita de verificación de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido por planta baja y tres (tres) niveles, lo que da un total de 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banqueta, de lo que se desprende que el número de niveles permitidos fue excedido en el inmueble de referencia, es decir, un nivel está prohibido para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable prevista 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).-----

Ahora bien, por lo que respecta a las superficies máxima de construcción, área libre y desplante, esta Autoridad no emite pronunciamiento alguno, toda vez que la Persona -----



Ricardo Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

Especializada en Funciones de Verificación se vio imposibilitada para determinarlas, razón por la cual no se cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente el cumplimiento o no a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo respecto de dicho punto; no obstante lo anterior, no se omite señalar que se podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.-----

Por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que se cita para pronta referencia:-----

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, así como el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

(...)

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

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

(...)

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

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

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

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

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

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 respetar el número de niveles permitidos por la zonificación aplicable al inmueble en estudio, así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, 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, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I. La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, al no respetar 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, 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 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 medularmente un inmueble constituido de cuatro niveles sobre el nivel de banquetta, por lo que considerando que el haber patrimonial de una persona física o moral se conforma por todos aquellos bienes muebles o inmuebles así como el dinero líquido con el que cuenta, se concluye que la persona Titular y/o Propietaria v/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, [redacted] y puede hacer frente [redacted] y estarán 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 cuenta con elementos que permitan 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 vigente, en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos del Considerando TERCERO, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 200 (DOSCIENTAS) 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 \$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, 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 por la zonificación aplicable para el inmueble objeto del presente procedimiento en términos del Considerando TERCERO, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización vigente, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización vigente, lo anterior con fundamento en 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, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 2 fracción III, 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, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Independientemente de las multas impuestas, por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y por exceder el número de niveles permitidos en el inmueble objeto del presente procedimiento, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle 2da (segunda) cerrada de 5 (cinco) de febrero, Manzana 45 (cuarenta y cinco) Lote 45 (cuarenta y cinco), Interior G, Colonia Santa Martha Acatitla, Código Postal 09510 (nueve mil quinientos diez), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, 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 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia 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.-----

IV. Se ordena **LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, UBICADO EN CALLE 2DA (SEGUNDA) CERRADA DE 5 (CINCO) DE FEBRERO, MANZANA 45 (CUARENTA Y CINCO) LOTE 45 (CUARENTA Y CINCO), INTERIOR G, COLONIA SANTA MARTHA ACATITLA, CÓDIGO POSTAL 09510 (NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ), ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO**, a fin de ajustarse al número de niveles permitidos en los parámetros establecidos por la zonificación aplicable, prevista en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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 los artículos 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, 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 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante imponerse del contenido de los siguientes artículos. -----

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

(...)

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

[...]

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. -----

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

(...)

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

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

[...]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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

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

[...]------

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

Ley 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.-----



Ricardo Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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

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

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

(...)-----

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

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

[...]-----

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

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

[...]-----

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

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

(...)-----

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

[...]-----

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

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

(...)

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.

[...]

VI. Aquellas causas que presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral.

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

También procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determinen:

[...]

b) El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad;

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

(...)

Artículo 162. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen:

[...]

II. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad;

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:

[...]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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 a 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 de la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en las fracciones I y II del Considerando CUARTO de la presente 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).- Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) Exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y superficie con los que cuenta el inmueble se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable; y 3) acredite de manera fehaciente que el número de niveles contados a partir de nivel de banqueta, se ajustan a la zonificación aplicable al inmueble verificado; o bien, 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 a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

de calendarización, señalando la fecha y forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE EN EL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, UBICADO EN CALLE 2DA (SEGUNDA) CERRADA DE 5 (CINCO) DE FEBRERO, MANZANA 45 (CUARENTA Y CINCO) LOTE 45 (CUARENTA Y CINCO), INTERIOR G, COLONIA SANTA MARTHA ACATITLA, CÓDIGO POSTAL 09510 (NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ), ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO, a fin de ajustarse al número de niveles permitidos en los parámetros establecidos por la zonificación aplicable, prevista 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 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 los artículos 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, 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.**-----

D).- Finalmente, se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez realizada la custodia del folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto; 1) Exhiba los recibos de pago de las multas impuestas; 2) Acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies con los que cuenta el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable; y 3) Acredite de manera fehaciente que el número de niveles contados a partir de nivel de banquetta, se ajustan a los permitidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; todos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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.- no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos del Considerando **TERCERO**, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) 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 **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Por no respetar el número de niveles permitidos por la zonificación aplicable para el inmueble objeto del presente procedimiento, se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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 los Considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Independientemente de las multas impuestas, por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y por exceder el número de niveles permitidos, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle 2da (segunda) cerrada de 5 (cinco) de febrero, Manzana 45 (cuarenta y cinco) Lote 45 (cuarenta y cinco), Interior G, Colonia Santa Martha Acatitla, Código Postal 09510 (nueve mil quinientos diez), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, en términos de lo previsto en los Considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción III de la presente resolución administrativa.

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

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. -----

SÉXTO.- Se ordena la **DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, UBICADO EN CALLE 2DA (SEGUNDA) CERRADA DE 5 (CINCO) DE FEBRERO, MANZANA 45 (CUARENTA Y CINCO) LOTE 45 (CUARENTA Y CINCO), INTERIOR G, COLONIA SANTA MARTHA ACATITLA, CÓDIGO POSTAL 09510 (NUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ), ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa. -----**

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

OCTAVO.- 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 calle 2da (segunda) cerrada de 5 (cinco) de febrero, Manzana 45 (cuarenta y cinco) Lote 45 (cuarenta y cinco), Interior G, Colonia Santa Martha Acatitla, Código Postal 09510 (nueve mil quinientos diez), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, 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. -----

NOVENO.- Hágase del conocimiento a 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 132 (ciento treinta y dos), Colonia Noche Buena, 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 dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes citado. ---

DÉCIMO.- 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/398/2021

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ubicado en calle [redacted] Manzana [redacted] Lote [redacted] Interior [redacted] Colonia [redacted] Código Postal [redacted] Alcaldía [redacted] Ciudad de México.

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- 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. ARAUJA JESSICA RIVERO CRUZ