



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

En la Ciudad de México, dos de enero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cerrada Torre Pizza, lote veintisiete (27), manzana veinticuatro (24), colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos (09700), Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

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

1.- El once de octubre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por Víctor José Aguaro Albarrán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el catorce de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4594/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintisiete de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien dijo ser propietario del inmueble visitado, mediante el cual señaló domicilio y personas para oír y recibir notificaciones, formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; al cual le recayó acuerdo de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintidós, previniéndolo por una sola vez a efecto de que acreditará fehacientemente su interés en el presente procedimiento, exhibiendo original o copia certificada los documentos con los que pretende acreditar su interés. -----

3.- El once de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficial de partes de este Instituto, escrito signado por el promovente, mediante el cual desahogó la prevención señalada en el párrafo anterior, recayéndole proveído de fecha quince de noviembre del mismo año, teniéndole por reconocido su interés como propietario del inmueble visitado, por autorizado el domicilio señalado y por nombradas personas para oír y recibir notificaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, señalando hora y día para el desarrollo de la audiencia de ley y teniendo por exhibidas y admitidas las pruebas que ofreció. -----

4.- El cinco de diciembre de dos mil veintidós, 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], desahogándose las pruebas admitidas, señalando que fueron formulados alegatos de manera verbal, y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 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, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sierra de Santa Catarina del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el cinco de junio de dos mil catorce y el dos de octubre de dos mil ocho respectivamente, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES CON FACHADA COLOR BLANCO. AL INTERIOR ADVIERTO CUATRO DEPARTAMENTOS, UNO POR CADA NIVEL, DE LOS CUALES UNO SE ENCUENTRA HABITADO Y EL RESTO SE ADVIERTEN DESOCUPADOS SIN CONTAR CON ACABADOS. EN LA AZOTEA OBSERVO CUBO DE ESCALERAS, EL CUAL SE ENCUENTRA EN LA PARTE FRONTAL DEL INMUEBLE ASÍ COMO ÁREA DE LAVADO. 2.- AL MOMENTO NO ADVIERTO QUE SE REALICEN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN; TAMPOCO OBSERVO MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN NI TRABAJADORES. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES HABITACIONAL Y DEPARTAMENTOS DESOCUPADOS. 4.- EL INMUEBLE CONSTA DE CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5. EL INMUEBLE CUENTA CON CUATRO DEPARTAMENTOS, SIENDO UNO POR NIVEL. 6.- LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO ONCE (111) METROS CUADRADOS. B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN VIRTUD DE QUE EL VISITADO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DIECIOCHO METROS PUNTO SESENTA Y UN (18.61) METROS CUADRADOS. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE NOVENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y NUEVE (92.39) METROS CUADRADOS. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE DOCE PUNTO SETENTA (12.70) METROS, DEL NIVEL DE BANQUETA AL LECHO BAJO DE LA ÚLTIMA LOSA CONSTRUIDA. F) LA ALTURA DE LOS ENTREPIOS ES: EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL ES DE DOS PUNTO CUARENTA Y OCHO (2.48) METROS; EN EL SEGUNDO NIVEL ES DE DOS PUNTO TREINTA Y SEIS (2.36) METROS; EN EL TERCER NIVEL ES DE DOS PUNTO TREINTA Y SEIS (2.36) METROS. G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA CUATROCIENTOS CINCO PUNTO DIECINUEVE (405.19) METROS CUADRADOS. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA AL FONDO DEL UNA CALLE CERRADA, SIENDO LA AVENIDA DE LAS TORRES LA CALLE MÁS CERCA A TREINTA (30) METROS. 9.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE SIETE METROS PUNTO CINCUENTA (7.50) METROS LINEALES. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS, EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS SIGUIENTES: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, NI B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de planta baja y tres niveles superiores, es decir cuatro niveles, observando un departamento por cada nivel, de los cuales solo uno se encuentra habitado. Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	(111 m ²) ciento once metros cuadrados
Superficie de área libre	(18.61 m ²) dieciocho punto sesenta y un metros cuadrados
Superficie de desplante	(92.39 m ²) noventa y dos punto treinta y nueve metros cuadrados
Superficie total construida sobre nivel de banqueta	(405.19 m ²) cuatrocientos cinco punto diecinueve metros cuadrados

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

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 el veintisiete de octubre de dos mil veintidós, recurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, en la audiencia celebrada el cinco de diciembre de dos mil veintidós se hizo constar la comparecencia del promovente y en la cual desarrolló sus alegatos de forma verbal ratificando lo vertido en su escrito de observaciones, por lo que no se realiza pronunciamiento alguno al respecto. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Impresión del Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 67959-151FLDA22D de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintidós, señalando únicamente colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos, Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por Notario Público del acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, con número de folio 0082/2014 de fecha diez de noviembre de dos mil catorce referente al inmueble ubicado en calle Cerrada Torre Pisa, manzana veinticuatro, lote veintisiete, colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.-----

En este sentido, del estudio de la copia certificada por Notario Público del Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda con número de folio 0082/2014 de fecha diez de noviembre de dos mil catorce, se advierte que éste fue tramitado por el entonces propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, para ser beneficiario de las facilidades administrativas de carácter fiscal que se otorgan a los propietarios de viviendas previamente ejecutadas y ocupadas que no contaban entre otras cosas, con las licencias de construcción y autorización de ocupación del inmueble, con el objeto de que se le condonaran las multas a que se hubieran hecho acreedoras por la falta de obtención en tiempo y forma de dichas documentales, como se desprende del artículo 8 del Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de marzo del dos mil y el cual se reproduce a continuación para mayor claridad: ---

Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización y Territorial, Comercio en Vía Pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de marzo del dos mil. -----

CAPÍTULO III. Construcciones irregulares. -----

Artículo 8. Los propietarios de vivienda, cuya construcción se encuentre irregular, tendrán derecho a las siguientes facilidades administrativas: -----

I. El Distrito Federal tendrá por cumplidos los avisos exigidos por las disposiciones fiscales y en materia de construcción, pero en este último caso única y exclusivamente en lo relativo a licencias de construcción y a la autorización de ocupación del inmueble; -----

II. No se impondrán multas a las personas que obtengan las reducciones que establece el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal, que en forma espontánea cumplan con sus obligaciones fiscales de presentación de las declaraciones de valor catastral y pago del impuesto predial;-----

III. De igual manera, se condonan las multas a que se hayan hecho acreedores por la falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones que regularizan, y por la no presentación de los avisos correspondientes, y -----

IV. No se exigirá la presentación de planos, una vez realizada la declaración de valor catastral con base en la superficie del terreno y la construcción ante la Tesorería del Distrito Federal, a través de la forma oficial correspondiente, excepto el caso de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos niveles, en cuya situación se estará a lo dispuesto en el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal. -----

Derivado del estudio de la transcripción anterior, se advierte que los alcances probatorios del documento analizado únicamente permiten advertir que el Gobierno de la Ciudad de México consideró necesario apoyar a los ciudadanos a efecto de regularizar la situación jurídica de las viviendas cuya construcción se encontrara irregular, otorgándoles facilidades administrativas y fiscales para el cumplimiento de sus obligaciones en materia de construcción. En esa razón, el beneficio otorgado no implica la constitución de un derecho que consecuentemente les permita a los gobernados encontrarse exentos de dar cabal cumplimiento a las disposiciones legales y administrativas aplicables en materia de Desarrollo Urbano sobre la cual versa la presente determinación, ya que dicho beneficio solo fue para facilidades administrativas y fiscales. En ese



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

sentido, dicha prueba únicamente acredita la regularización realizada ante la otrora Delegación Iztapalapa sobre el registro y autorización de ocupación, sin que dicha regularización creara una excepción al cumplimiento de la zonificación, por lo que la documental en estudio no es la idónea para acreditar que el inmueble verificado contara con la autorización o permiso para llevar a cabo una obra sin observar los parámetros establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa. -----

No pasa desapercibido que el documento en estudio fue autorizado en el año dos mil catorce por lo que se procede a determinar la temporalidad de la construcción descrita por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita al momento de la diligencia, señalando que se llevó a cabo una búsqueda en la página web de geo localización denominada "Google Maps", la cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, siendo un medio de difusión geográfica que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles en cita. -----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización y rubro son los siguientes: -----

Registro No: 174899Localización:

Novena Época Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaTomo XXIII, Junio de 2006

Página:963

Tesis: P./J. 74/2006Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Registro No: 2004949Localización:

Decima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaLibro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.) Tesis Aislada

Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009Localización:

Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la FederaciónPágina: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

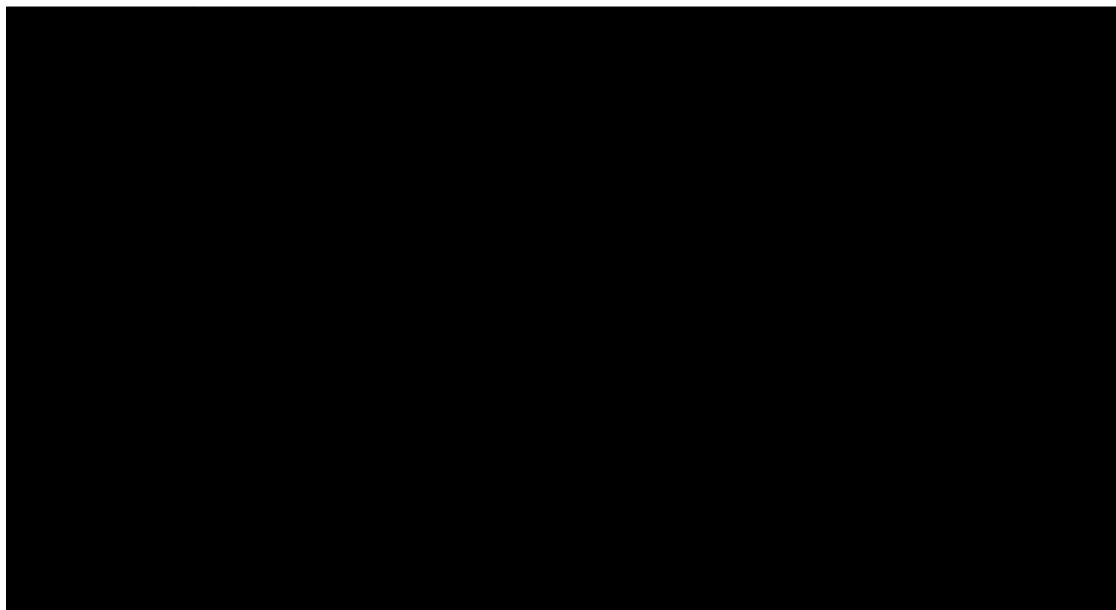
Materia(s): Administrativa

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

Bajo esa tesitura, de la consulta realizada a la página web referida, se advierte que en abril de dos mil diecinueve existía un inmueble menor a cuatro niveles de construcción, posteriormente, en junio dos mil veintidós, se advierte que en el inmueble visitado ubicado en calle Cerrada Torre Pizza, lote veintisiete (27), manzana veinticuatro (24), colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos (09700), Ciudad de México, se edificaron niveles adicionales, tal y como se desprende de las siguientes imágenes ilustrativas:-----



Por lo tanto, resulta evidente que el subsidio obtenido no fue respecto a la edificación advertida por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia. -----

Ahora bien, en este punto es oportuno señalar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa es un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación)-----

Artículo 21. (...)-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

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"...-----

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

En esa tesitura, la persona visitada exhibió el Certificado de Zonificación con número de folio 67959-151FLDA22D de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintidós, haciendo evidente que dicho certificado fue tramitado con posterioridad a la fecha en que se desarrolló la visita de verificación, es decir, trece días después de la diligencia. -----

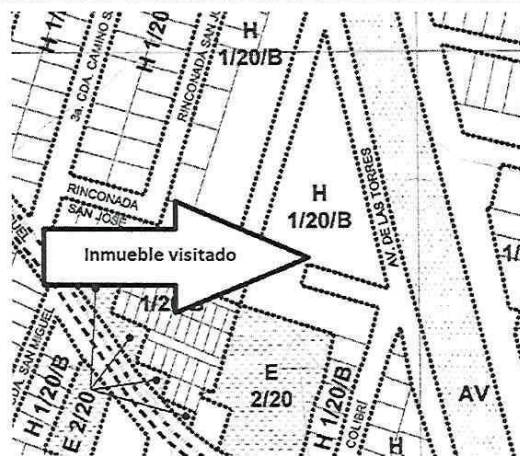
Adicionalmente, del estudio realizado al Certificado en comento se advierte que el mismo no especifica domicilio alguno, señalando únicamente la colonia Buenavista ubicada en la demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos (09700), sin que se advierta anexo al expediente del procedimiento en que se actúa documental por medio de la cual se adminicule el certificado en estudio y con ello se tenga certeza de que fue emitido para el inmueble de mérito, por tal motivo no puede ser tomado en cuenta para resolver el presente. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

asunto. -----

Así pues, toda vez que la persona visitada no acreditó contar con un Certificado de Zonificación vigente del cual se desprenda la zonificación aplicable al inmueble de mérito, esta autoridad determina procedente entrar al estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sierra de Santa Catarina del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el cinco de junio de dos mil catorce y el dos de octubre de dos mil ocho respectivamente, y en específico del plano denominado E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", del cual se desprende que al inmueble visitado le corresponde la zonificación **H/1/20/B**, es decir, habitacional, un nivel máximo de construcción veinte por ciento (20%) de área libre y una densidad baja (una vivienda por cada cien metros cuadrados de terreno), tal y como se advierte de la siguiente imagen: -----



En este sentido, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación H/1/20/B el inmueble visitado tiene permitidos un (1) nivel máximo de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble de cuatro (4) niveles, es decir planta baja y tres niveles superiores, resulta evidente que excede en tres (3) el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Ahora, para determinar si el número de viviendas observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia se encuentran permitidas en la zonificación aplicable, como ha quedado establecido, el inmueble visitado tiene permitida una (1) vivienda cada cien metros cuadrados (100 m²) de terreno, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar una superficie total del predio de ciento once metros cuadrados (111 m²), tiene permitida una (1) vivienda, no obstante al momento de la visita de verificación se pudieron advertir cuatro (4) viviendas, resultando evidente que excede en tres (3) el número máximo de viviendas permitidas en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que el inmueble visitado requiere un veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante del ochenta por ciento (80%). -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

En este sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de ciento once metros cuadrados (111 m^2), advertida por la persona especializada en funciones de verificación en el inmueble visitado, en relación con los porcentajes antes señalados, se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener veintidós punto dos metros cuadrados (22.2 m^2) de superficie mínima de área libre y ochenta y ocho punto ocho metros cuadrados (88.8 m^2) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir; dieciocho punto sesenta y un metros cuadrados (18.61 m^2) de área libre y noventa y dos punto treinta nueve metros cuadrados (92.39 m^2) de desplante, resulta evidente que el inmueble visitado incumple en tres punto cincuenta y nueve metros cuadrados (3.59 m^2) la superficie de área libre y excede en tres punto cincuenta y nueve metros cuadrados (3.59 m^2) la superficie de desplante requeridas en la zonificación aplicable. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación que le corresponde, primeramente resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida: -----

"1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS). -----

...El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: -----

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

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

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida..." -

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado tiene permitida la construcción de un (1) nivel y le corresponde una superficie máxima de desplante de ochenta y ocho punto ocho metros cuadrados (88.8 m^2), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$CUS = 88.8 (\text{superficie de desplante}) \times 1 (\text{número de niveles permitidos}) / 111 (\text{superficie total del predio}) = 0.8$

$0.8 (CUS) \times 111 (\text{superficie total del predio}) = 88.8 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$

En consecuencia, la superficie máxima de construcción permitida es de ochenta y ocho punto ocho metros cuadrados (88.8 m^2), por lo que considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie total construida a partir del nivel de banquetta de cuatrocientos cinco punto diecinueve metros cuadrados (405.19 m^2), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, rebasa en trescientos dieciséis punto treinta y nueve metros



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

cuadrados (316.39 m²) la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable.

Así pues, resulta evidente que la persona visitada rebasa el número de niveles y viviendas, además de que no respeta las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en el inmueble materia del presente procedimiento; por lo que contraviene lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sierra de Santa Catarina del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

***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.*-----

Así como lo establecido en los artículos 11 párrafo primero y 48 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.*-----

***Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".*-----

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, número de viviendas, niveles máximos, superficies de construcción y normas de ordenación, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado; de ahí que se determine procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -----

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al haber edificado un inmueble en el que se rebasa el número de niveles, viviendas, superficies de área libre y desplante, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente al derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

proveen de servicios básicos a la zona en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; del estudio realizado al instrumento notarial número sesenta y nueve mil doscientos cincuenta y dos (69,252) de fecha diez de septiembre de dos mil veinte pasado ante la fe pública del Notario ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, el cual obra en autos del presente procedimiento, es posible advertir que el ciudadano

quien figura como parte compradora, y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto como de bienes muebles inmuebles, se concluye que la persona visitada

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.-----

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente y con las constancias que obran de hecho, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

----- SANCIONES -----

I.- Por exceder el número de niveles y viviendas permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, se impone al ciudadano una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.-----

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, se impone al ciudadano una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.-----

III.- Independientemente de las multas impuestas por exceder el número de niveles y viviendas, y por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble visitado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Cerrada Torre Pizza, lote veintisiete (27), manzana veinticuatro (24), colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos (09700), Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza 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, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

IV.- Así mismo, por exceder el número de niveles, viviendas, y por no respetar las superficies permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE SE ENCUENTRAN POR ENCIMA DEL PRIMER NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN HASTA AJUSTARSE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO AL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso 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.- Por exceder el número de niveles y viviendas, además de no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

verificado y 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 y que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **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 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90 fracción VI inciso b de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 fracción II del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

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/805/2022

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento. -----

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

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

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

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

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

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

I. Apremio sobre el patrimonio;-----

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

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.-----

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

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

II. Multa; -----

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----

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

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:-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.-----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A).- Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas, en caso contrario y de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

B).- Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidas al momento de la diligencia se encuentran permitidas para el inmueble visitado; o en su caso **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).- Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** DE: **1)** LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE SE ENCUENTRAN POR ENCIMA DEL PRIMER NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA, **2)** LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN HASTA AJUSTARSE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y **3)** LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO AL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, en el inmueble visitado, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

D).- Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción advertidas al momento de la diligencia se encuentran permitidas para el inmueble visitado; o en su caso **3)** acredite haberse ajustado al número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sierra de Santa Catarina del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa; 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, ambos 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, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [REDACTED], una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [REDACTED] una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.).-----

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Cerrada Torre Pizza, lote veintisiete (27), manzana veinticuatro (24), colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos (09700), Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad. -----

SEXTO.- Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza 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, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) LOS NIVELES EXCEDENTES, ES DECIR, LOS QUE SE ENCUENTRAN POR ENCIMA DEL PRIMER NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 2) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN HASTA AJUSTARSE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y 3) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO AL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, en el inmueble visitado, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

OCTAVO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción V, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento** ubicado en calle Cerrada Torre Pizza, lote veintisiete (27), manzana veinticuatro (24), colonia Buenavista, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil setecientos (09700), Ciudad de México. -----

NOVENO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.-----

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de las multas impuestas, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de en términos de lo dispuesto en -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/805/2022

Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] -----

DÉCIMO TERCERO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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 al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró
LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO