



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

En la Ciudad de México, a diecisiete de febrero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Séptima Oriente, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14030 (catorce mil treinta), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 Fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; mismo que fue remitido mediante el oficio INVEACDMX/DVMAC/183/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: --

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

1.- En fecha quince de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/065/2020, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Elsa Zayde Vilchis Arana, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

1/12

2.- Del veinte al treinta y uno de enero de dos mil veinte, 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 legal concedido para ello.-----

3.- Mediante acuerdo de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, con fundamento en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se turnó a fase de resolución el presente expediente.-----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" 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 incurridos 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, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México  
T. 5547377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tlalpan, así como a las normas generales 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 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.

2/12

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:  
CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA Y CERCORADA DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO PLACAS OFICIALES DE NOMENCLATURA Y POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN REALIZÓ DILIGENCIA DESDE EL EXTERIOR PREVIO CITATORIO DE UN DÍA ANTERIOR CONFORME AL ARTÍCULO 48 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN, DONDE OBSERVO SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR BLANCO CON GRIS DONDE SE OBSERVA EL NÚMERO 20, CUENTA CON ACCESOS METÁLICOS EN COLOR GRIS Y MADERA, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES DONDE EL ÚLTIMO NIVEL SE ADVIERTE A DOBLE ALTURA, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EJECUCIÓN DESDE EL EXTERIOR NI MATERIAL EN VÍA PÚBLICA, SE ADVIERTE PARCIALMENTE HABITADO. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SEÑALO: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES AL MOMENTO HABITACIONAL CON DEPARTAMENTOS EN VENTA. 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES DON EL ÚLTIMO SE ADVIERTE A DOBLE ALTURA. 4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS: DESDE EL EXTERIOR SE ADVIERTEN DIEZ MEDIDORES DE LUZ PARA VIVIENDAS. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. E) ALTURA DE ENTREPISOS NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. F) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 20.5 M (VEINTE PUNTO CINCO METROS LINEALES). G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. H) SI EL INMUEBLE CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA, SEÑALE CUAL ES SU ALTURA, NO ES POSIBLE DETERMINAR DESDE EL EXTERIOR. I) EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES NORTE 1 Y ANILLO PERIFÉRICO SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE 80 M (OCHENTA METROS LINEALES). 7. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE DIEZ METROS LINEALES. RESPECTO A LOS PUNTOS A. Y B. NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.

En ese tenor, de los hechos asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se desprende que la visita de verificación fue realizada desde el exterior, por lo que únicamente pudo observarse que el inmueble objeto del presente procedimiento, se encontraba constituido por planta baja y cinco niveles, es decir, (seis) 6 niveles.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

contados a partir del nivel de banqueta y una altura de 20.5 m (veinte punto cinco metros lineales), sin poder determinar las superficies de construcción con que cuenta el mismo, razón por la cual al ser manifestaciones emitidas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mismo que se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, 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 dichas manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno.-----

Asimismo, en relación a la documentación solicitada en la orden de visita, al no haber sido atendida la diligencia no fue presentada documental alguna durante el desarrollo de la misma, por tal motivo no existen documentos que valorar. -----

II.- Mediante Acuerdo de Preclusión de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, se hizo constar que había transcurrido 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, el cual transcurrió del veinte al treinta y uno de enero de dos mil veinte sin que el mismo presentara escrito alguno dentro del plazo concedido, lo anterior de conformidad con el 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 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.* -----

III.- Tomando en consideración que con fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, se tuvo por precluido el derecho del visitado para formular observaciones y presentar pruebas que a su derecho conviniera, no existen alegatos que valorar. -----

IV.- En ese contexto, para efectos de emitir la presente determinación esta Autoridad considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior en virtud que durante el desarrollo de la visita de verificación así como en la substanciación del presente procedimiento no fue exhibido un certificado de zonificación de uso de suelo con el que se acredite la zonificación que le corresponde al inmueble de mérito.-----

Por lo anterior para determinar la zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan antes referido, esta Autoridad determina apoyarse del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx Normatividad de Uso del Suelo", opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del predio visitado; aunado a lo anterior para mayor abundamiento es de indicar que al hacer el comparativo entre el croquis de localización que se muestra en la página antes citada con los datos de ubicación que señala el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el Acta de Visita diligenciada en el inmueble que nos ocupa, se logra la identidad entre los mismos, debido a que como consta del Acta de Visita de Verificación de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, se indicaron como puntos de referencia del inmueble que nos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

ocupa, "[...] ENTRE LAS CALLES NORTE 1 Y ANILLO PERIFERICO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS PROXIMA [...]" (Sic.). Por tanto, logra advertirse que las colindancias y ubicación obtenidas mantienen identidad respecto de la ubicación del inmueble visitado, razón por la cual se toma en cuenta la información obtenida del sitio de internet antes mencionado, del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta, es la de H/3/40 (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, 40% mínimo de superficie de área libre) y una superficie máxima de construcción de 441.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados), tal y como se advierte a continuación: ---

| Información General                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             | Ubicación del Predio |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Cuenta Catastral</b> [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                      |
| <b>Dirección</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                      |
| <b>Calle y Número:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SEPTIMA ORIENTE LT 32 MZ 30 |                      |
| <b>Colonia:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ISIDRO FABELA               |                      |
| <b>Código Postal:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14030                       |                      |
| <b>Superficie del Predio:</b> 245 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |                      |
| <p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p> |                             |                      |
| <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>                                                                                                                                                                                          |                             |                      |

4/12

| Uso del Suelo                    | Niveles | Altura | Ab. Área Libre | M2 mín. Vivienda | Densidad                                        | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) | Número de Viviendas Permitidas |
|----------------------------------|---------|--------|----------------|------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Habitacional<br>Ver Tabla de Uso | 3       | ~      | 40             | 0                | B (Baja, una vivienda cada 100.0 m² de terreno) | 441                                                        | 2                              |

Lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 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, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial, los cuales se consideran un hecho notorio por formar parte de un conocimiento general, toda vez que se trata de una página de internet cuyo dominio se encuentra a cargo de una dependencia de gobierno.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 403 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. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan aludido, se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, la cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio pleno, lo anterior, de conformidad con el cuadro y tesis siguientes: -----

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

Sirve de apoyo a lo anterior, los criterios sostenidos en las siguientes tesis:-----

Registro No. 186243  
Localización:  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XVI, Agosto de 2002  
Página: 1306  
Tesis: V.3o.10 C  
Tesis Aislada  
Materia(s): Civil

5/12

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.  
Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

Registro No. 2017009  
Localización:  
Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Página: 2579  
Tesis: I.4º.A.110 A (10º.)  
Tesis Aislada  
Materia(s): Administrativa

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

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

*preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio. --- Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.-----*

Ahora bien, como puede advertirse del estudio de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que tiene permitidos tres (3) niveles máximos de construcción; en ese sentido, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble que nos ocupa se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por seis (6) niveles contados a partir del nivel de banqueta, por lo que se hace evidente que los niveles autorizados fueron excedidos en tres pisos, contraviniendo la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan en comento, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

6/12

Por otro lado es de precisar que respecto a las demás superficies solicitadas en la orden de verificación objeto del presente procedimiento, no se cuentan con los elementos necesarios y suficientes que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones legales aplicables al momento de la visita, no obstante se indica que esta Autoridad se reserva el derecho de ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el citado inmueble con el objeto de verificar el cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano.-----

Ahora bien, 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 procede hacer la individualización de las sanciones de conformidad con el artículo 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:-----

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

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación al interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no observó con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, en relación a no respetar los niveles máximos de construcción permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable al mismo, señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), sobreponiendo así su interés particular al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración la magnitud de la obra observada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México  
T. 5547877700

CUIDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

a este Instituto en el acta de visita correspondiente, se desprende que se encuentra constituido por planta baja y cinco niveles, es decir, seis (6) niveles contados a partir del nivel de banqueta y una altura de 20.5 m (veinte punto cinco metros lineales), así mismo fue precisado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación que el inmueble se encontraba parcialmente habitado, existiendo departamentos en venta los cuales evidentemente generarán ingresos a la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, por lo que se advierte que cuenta con una situación financiera favorable, en dicho sentido la multa a imponer no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.-----

-----  
**III.- La reincidencia;** no se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción. -----

-----  
**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**-----

7/12

-----  
**I.-** Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

-----  
**II.-** Se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER PISO CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SÉPTIMA ORIENTE, COLONIA ISIDRO FABELA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14030, CIUDAD DE MÉXICO, IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN**, lo anterior, a efecto de que se respeten los niveles permitidos para el inmueble visitado, la cual deberá llevar a cabo en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 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, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

Distrito Federal; 14, 14 Bis, 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.-----

III.- 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 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

*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 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.*-----

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.*-----

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

*Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----*

*I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento*-----

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

*VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes..."*-----

*IV. Demolición o retiro parcial o total; -----*

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

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

*VIII. Multas.*-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

...  
IV. Demolición o retiro parcial o total.-----

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

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

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

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----

...  
III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.-----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve 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 \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019. -----

Ley Registral para la Ciudad de México.-----

Artículo 90. Cuando el titular del Registro detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.-----

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

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

Artículo 105 Quater. 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

-----EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

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 de la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" 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 del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando Cuarto de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas inicie el procedimiento económico coactivo 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) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN CALLE SÉPTIMA ORIENTE, COLONIA ISIDRO FABELA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14030, CIUDAD DE MÉXICO, IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, demolición que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente de su notificación, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 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, precisando que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 14, 14 Bis, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----
- C) Finalmente, una vez impuesta la custodia del folio real prevalecerá hasta en tanto acredite de manera fehaciente que respeta el número de niveles, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto) en términos del artículo 43 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, o bien, exhiba Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que prevé el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare los niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación.-----

10/12

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 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.*-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

-----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.-** Por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.), en términos de lo previsto en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

11/12

**CUARTO.-** Se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS NIVELES EXCEDENTES QUE ESTÁN POR ENCIMA DEL TERCER PISO CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SÉPTIMA ORIENTE, COLONIA ISIDRO FABELA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14030, CIUDAD DE MÉXICO, IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN**, lo anterior, a efecto de que se respeten los niveles permitidos para el inmueble visitado, la cual deberá llevar a cabo en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 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, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, 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, en términos de lo previsto en la fracción II del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

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

**SEXTA.-** 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, ubicado en calle Séptima Oriente, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14030, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación, en términos

Carolina 132, Colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México  
T. 554737700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/065/2020

de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para el Distrito Federal, 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.-----

**SEPTIMA.-** Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" 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 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 su multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes citado.-----

**OCTAVO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el 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.-----

12/12

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Poseedora y/o Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**DÉCIMO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a Personal Especializado en Funciones de Verificación para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE.**-----

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

ELABORÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ