



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

En la Ciudad de México, a ocho de febrero de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: ---

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

1. El primero de diciembre de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015, misma que fue ejecutada el dos del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
2. En fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, se recibió en la Oficialia de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas con treinta minutos del veinticinco de enero de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.-----
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/32

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

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento



[Handwritten signature and scribbles]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa 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 Delegación Xochimilco y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, 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 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

2/32

1.- Se procede a la calificación 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, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE CUYA DIRECCIÓN SE SEÑALA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CONSTATÁNDOLO CON EL NÚMERO VISIBLE SOBRE FACHADA Y CON EL C. JORGE ERNESTO ALONSO HERNÁNDEZ PERSONA QUIEN SE IDENTIFICÓ CON CREDENCIAL PARA VOTAR Y DIJO SER EL PROPIETARIO Y UNA VEZ EXPLICADO EL NOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ME PERMITIÓ EL ACCESO Y EL DESARROLLO DE LA MISMA. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES DE FACHADA DE COLOR BLANCO Y CON PIEDRA VOLCÁNICA COLOR GRIS.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

CON ACCESO VEHICULAR DE PROTÓN DE MADERA Y CON PUERTA DE ACCESO PEATONAL INTEGRADA. SE OBSERVA EL NUMERO SIETE SOBRE FACHADA. AL ACCESAR SE OBSERVAN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS IDÉNTICOS EN PROCESO DE ACABADOS, DONDE SE OBSERVAN TRABAJOS DE PINTURA, COLOCACIÓN DE LOSETA EN BAÑOS Y CON PISO DE CEMENTO. CADA CUERPO CONSTRUCTIVO CUENTA CON ÁREA DE SALA COMEDOR, DOS BAÑOS Y MEDIO Y TRES RECAMARAS. AL MOMENTO EN PROCESOS DE ACABADOS. EN EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO SE OBSERVA MESAS CON UNA SIERRA, PRODUCTOS PROPIOS DE TRABAJOS DE CARPINTERÍA COMO CERRUCHO, PIEZAS DE MADERA, PINZAS, RESISTOL, TALADRO Y UNA CAJA DE HERRAMIENTAS, CEPILLO PARA LIJAR MADERA. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRES TRABAJADORES. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE ASIENTA LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE EL GIRO QUE SE OBSERVA ES DE CASA HABITACIÓN CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS OBSERVANDOSE TRABAJOS DE ACABADO Y ELABORACIÓN DE LOS MUEBLES PARA LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS. 2.- RESPECTO A LAS SUPERFICIES SE OBTUVO LO SIGUIENTE: a).- DEL INMUEBLE VISITADO 111.03 M² (CIENTO ONCE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS). b).- LA UTILIZADA ES 270.04 M² (DOCIENTOS SETENTA PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS). c) LA CONSTRUIDA ES DE: 243.34 M² (DOCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO TREINTA CUATRO METROS CUADRADOS). d) DE ALTURA ES: 7.5 M² (SIETE PUNTO CINCO METROS LINEALES). e) DEL ÁREA LIBRE ES: 26.7 M² (VEINTISÉIS PUNTO SIETE METROS CUADRADOS).

3/32

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por dos cuerpos constructivos de **planta baja y dos (2) niveles, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, ello en una superficie del predio de 111.03 m² (ciento once punto cero tres metros cuadrados), con una superficie de construcción de 243.34 m² (doscientos cuarenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados) y una superficie de área libre de 26.7 m² (veintiséis punto siete metros cuadrados)**, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta



XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

2.- Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar en relación con la documentación que se refiere en la orden de visita de verificación lo siguiente:

[REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes referida, por lo que muestra los siguientes documentos:

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL.
Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

mención expresa de cada una de ellas." -----

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa, sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita:-----

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

5/32

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.
Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos.
Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.-----

6/32

Cabe señalar que por lo que hace a los planos G-1 y G-2, así como la memoria técnica descriptiva, los mismos NO acreditan el cumplimiento del objeto y alcance del presente procedimiento, ya que esta autoridad atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, determina que la manera en que el medio probatorio de cuenta refleja los hechos, únicamente representa un proyecto que se pretendía lograr en un momento y lugar determinado, más no así que dicho proyecto exista en la realidad universal, observada por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, y sea el mismo que el que en su momento se pretendió, ello es así ya que los planos y la memoria técnica descriptiva exhibidos, son documentos técnicos que buscan describir la edificación desde lo general a lo particular, en los cuales se plasman diversas superficies y características que se pretenden ejecutar al realizarse la obra, sin embargo dichos documentos son propiamente un "proyecto" en los que pueden variarse las superficies y características establecidas en el mismo al ejecutarse la obra, como fue en el caso en concreto, por lo que esta autoridad determina que dichas documentales no son idóneas para tal efecto, por lo que no son tomadas en consideración para la emisión de la presente determinación administrativa, aunado a que las superficies plasmadas en dicho proyecto pueden ser variadas al momento de la ejecución de la obra atendiendo a las circunstancias de tiempo, modo y lugar, por lo que con ella no se acreditan las superficies reales y actuales del establecimiento visitado, sino únicamente se plasma información sobre el proyecto que se pretendió realizar más no así las características y particularidades que existen en la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

realidad o en la finalización de dicho proyecto, es decir no implica que el proyecto se apegó a la misma, por lo que atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia dichas documentales resultan ineficaces para acreditar la pretensión del visitado, por no robustecerse con otro medio probatorio que corrobore de manera fehaciente dichas declaraciones, por lo que dichos documentos resultan ineficaces para las pretensiones del promovente, y no genera convicción a esta autoridad, consecuentemente no pueden ser tomados en cuenta para los efectos de la presente determinación, sirviendo de sustento la siguiente tesis jurisprudencial.-----

[J]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro IX, Junio de 2012, Tomo 2; Pág. 744
PRUEBAS. SU VALORACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los Jueces, al valorar en su conjunto los medios de prueba que se aporten y se admitan en una controversia judicial, deben exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, lo que significa que la valoración de las probanzas debe estar delimitada por la lógica y la experiencia, así como por la conjunción de ambas, con las que se conforma la sana crítica, como producto dialéctico, a fin de que la argumentación y decisión del juzgador sean una verdadera expresión de justicia, es decir, lo suficientemente contundentes para justificar la determinación judicial y así rechazar la duda y el margen de subjetividad del juzgador, con lo cual es evidente que se deben aprovechar "las máximas de la experiencia", que constituyen las reglas de vida o verdades de sentido común.

7/32

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

AMPARO DIRECTO 309/2010. 10 de junio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.
Amparo directo 170/2011. 25 de marzo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.
Amparo directo 371/2011. 22 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Hiram Casanova Blanco.
Amparo directo 460/2011. 18 de agosto de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Miguel Ángel González Padilla.
Amparo directo 782/2011. 2 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.-----

Cabe señalar que por lo que hace a la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 44275-181ALJO10, con fecha de expedición dieciséis de agosto de dos mil diez, relativa al inmueble visitado, esta autoridad determina no tomarla en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que la misma ya no

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, aunado a que al haberse exhibido durante la substanciación del presente procedimiento en copia simple carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se pueden confeccionar, y por ello es menester, adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, siendo aplicable de manera analógica el criterio visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, Tomo: V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990 Tesis: I.4o.C. J/19, Página 677, titulada: -----

COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA. Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria.-----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, por lo que al no desprenderse argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que hacer pronunciamiento alguno, se continua con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.-----

8/32

En consecuencia, y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa NO se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación).-----

Una vez precisado lo anterior, resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al establecimiento visitado apoyándose esta autoridad para tal efecto 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 del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de "SIG ciudadmx", opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del predio visitado de esta Ciudad, del cual si bien es cierto se advierte que el mismo contempla a dicho inmueble en una manzana y lote





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

que no es precisamente el número al cual va dirigida la orden de visita de verificación, también lo es que coincide con el nombre de la calle, la colonia y la Delegación a los cuales se encuentra dirigida la orden de visita de verificación, así como con uno de los puntos de referencia asentados en el acta de visita de verificación esto es "Canal El Recodo", bajo ese orden de ideas esta autoridad determina salvo prueba en contrario que se trata del mismo inmueble al cual se encuentra dirigida la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, al cual le aplica la zonificación **Habitacional (H)**, dos (2) niveles de construcción, 40% de área libre y una superficie máxima de construcción de 146 m² (ciento cuarenta y seis metros cuadrados), tal y como se advierte a continuación:--

<p>Información General</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Dirección</p> <p>Calle y Número: CANAL DE GARAY MRIL16 Colonia: BARRIO 18 Código Postal: 16034 Superficie del Predio: 122 m²</p> <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>Ubicación del Predio</p> <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>■ Predio Seleccionado</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>
---	---

9/32

Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	M ² m ² Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional. Verdadero de Uso	2	---	40	0	R(1 Viv C/ 500 m ² terreno)	146	0

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 del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

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 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, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, 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 del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

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 la tesis que a continuación se cita: -----

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

10/32

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.

Handwritten signature





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

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. -----

En dicho sentido, ya que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por dos cuerpos constructivos de planta baja y dos (2) niveles, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueteta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, con una superficie de construcción de 243.34 m² (doscientos cuarenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados), siendo que en términos de la zonificación aplicable que se señala en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), el inmueble visitado únicamente tiene permitidos (2) niveles de construcción, y una superficie máxima de construcción de 146 m² (ciento cuarenta y seis metros cuadrados), haciéndose evidente que la superficie de construcción y el nivel de construcción excedido por el inmueble de referencia, es decir 97.34 m² (noventa y siete punto treinta y cuatro metros cuadrados) y un (1) nivel que se encuentra por encima del segundo nivel contados a partir de nivel de banqueteta, están prohibidos para el inmueble visitado, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, que se establece en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), señalada en el Sistema de Información Geográfica antes citada.-----

11/32

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 111.03 m² (ciento once punto cero tres metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 40%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 111.03 m² (ciento once punto cero tres metros cuadrados) en relación con el 40% de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de 44.41 m² (cuarenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados) que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, sin embargo del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "... e) DEL ÁREA LIBRE ES: 26.7 M2 (VEINTISÉIS PUNTO SIETE METROS CUADRADOS)..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado no respeta el porcentaje mínimo de área libre, así como la superficie máxima de construcción y el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, contraviniendo en

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que dispone de manera textual, lo siguiente:-----

"Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale ésta ley y su reglamento".-----

"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:-----

12/32

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

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

"Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

- I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----

- II. Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, que es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos. -----

III. Certificado de zonificación para uso del suelo específico, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. Este certificado tendrá una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud, cuando ésta se ingrese en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----

13/32

IV. Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, 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 de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos. -----

Cuando por así considerarlo conveniente, el Registro solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, el plazo para la expedición de los certificados será de veintiún días a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud. -----

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor." -----





En efecto de la lectura de los artículos anteriores, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado observar el número de niveles permitidos, así como la superficie máxima de construcción y la superficie de área libre que corresponde al 40% de la superficie del inmueble, esto es de dos (2) niveles de construcción, 146 m² (ciento cuarenta y seis metros cuadrados) de superficie máxima de construcción y 44.41 m² (cuarenta y cuatro punto cuarenta y un metros cuadrados) de superficie mínima de área libre, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en el **“DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, en consecuencia al quedar debidamente acreditada la inobservancia del visitado de conformidad con las constancias que integran el expediente en que se actúa, en relación con el número de niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, es procedente imponer la **CLAUSURA PARCIAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, así como con lo que establece el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, preceptos legales que para mayor referencia a continuación se citan:-----

14/32

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

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

“Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

correspondiente, con una o más de las siguientes sanciones: -----

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

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

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

SE APERCIBE al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado y/o a 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 hará acreedor a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal al momento de la oposición, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento, que a la letra disponen lo siguiente .-----

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

"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 Cuenta de la Ciudad de México 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...".-----

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

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

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

De la misma forma, de conformidad con el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 139 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, debido a la inobservancia del visitado, al exceder el número de niveles permitidos, la superficie máxima de construcción y no

(Handwritten signature and initials)





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

respetar el porcentaje mínimo de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación) quedando de manifiesto la inobservancia del visitado, violando así lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita de manera textual, lo siguiente: *"...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..."*, (sic), por lo que esta autoridad determina procedente imponer como sanción LA DEMOLICIÓN: **1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN CANAL DE GARAY, NÚMERO 07 (CERO SIETE), COLONIA BARRIO 18 (DIECIOCHO), DELEGACIÓN XOCHIMILCO, EN ESTA CIUDAD, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA UNA VEZ DEMOLIDO EL NIVEL ANTES REFERIDO, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 146 M² (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) ASÍ COMO DE 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 44.41 M² (CUARENTA Y CUÁTR O PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), con fundamento en el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 139 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

16/32

"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;

Artículo 139 Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, con

Handwritten signature and initials





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

una o más de las siguientes sanciones:-----

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

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

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

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

En virtud de lo anterior, se requiere al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, para que en el término de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente resolución de conformidad con el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal de acuerdo a su numeral 7, presente ante esta Dirección de "Calificación "A" el Programa de Calendarización para llevar a cabo los trabajos antes citados, señalando la forma y fecha en que se llevaran a cabo los mismos, **APERCIBIDO** que en caso de no dar cumplimiento a la presente determinación, se hará acreedor a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, lo anterior en términos de los artículos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 19 Bis fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y si fuese el caso se procederá en su contra, dándose vista al Ministerio Público por la posible comisión del delito de desobediencia y resistencia de particulares y/o el delito que resulte, en caso de que sean insuficientes las medidas de apremio decretadas, lo anterior en términos de los artículos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 19 Bis fracción I y penúltimo y último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, sin perjuicio de que ésta autoridad se encuentre en aptitud de acordar lo conducente en términos de lo dispuesto por el artículo 13, 14, 14 Bis fracción IV y 19 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.----

17/32

Artículo 13.- El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública del Distrito Federal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa.-----

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

- II. Ejecución subsidiaria. -----
- III. Multa. -----
- 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 del Distrito Federal 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.-----

18/32

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 Cuenta de la Ciudad de México 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. -----
- III. Arresto hasta por treinta y seis horas inmutable -----

Si resultaran insuficientes las medidas de apremio se procederá contra el rebelde por el delito de desobediencia y resistencia de particulares.-----

Los verificadores administrativos comisionados y la autoridad competente están obligados a denunciar los hechos probablemente constitutivo de delitos y continuar el procedimiento penal en todas sus etapas hasta su conclusión. -----

De igual manera y por no observar lo dispuesto en la zonificación aplicable al inmueble visitado, respecto del número de niveles permitidos, superficie máxima de construcción y la superficie mínima de área libre requerida, en relación con la Ley de Desarrollo Urbano y

Handwritten signature





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

su Reglamento, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, y toda vez que de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, se sancionarán con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, resulta procedente imponer al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$69.95 (sesenta y nueve pesos 95/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$69,950.00 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, concatenado con lo dispuesto en el artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del distrito Federal, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben:-----

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

19/32

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

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

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

"Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, con una o más de las siguientes sanciones:-----

VIII. Multas.-----

"Artículo 151. Las violaciones a la Ley y este Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, tomando en cuenta la gravedad del hecho; la reincidencia del infractor





y la afectación del 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,..."-----

Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.-----

CUARTO.- Las referencias que se hagan del salario mínimo en las normas locales vigentes, incluso en aquellas pendientes de publicar o de entrar en vigor, se entenderán hechas a la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.-----

Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015.-----

Artículo 9.- El valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, al que se refiere la Ley de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, que estará vigente a partir del 1 de enero de 2015, será de 69.95 pesos mexicanos.-----

20/32

De igual forma, esta autoridad ordena imponer como sanción la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, lo anterior, a efecto de evitar que se sigan contraviniendo disposiciones de orden público e interés general, toda vez que es una atribución de este Instituto velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos y circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas en términos de lo dispuesto en el artículo 7 apartado A fracción IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sanción que deberá prevalecer hasta en tanto el C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, acredite de manera fehaciente ante esta autoridad que ha subsanado las faltas que dieron origen a la imposición de las sanciones previstas en la presente resolución, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7 apartado A Fracción II, párrafo segundo, de la Ley del instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 fracción VI inciso b) de la Ley Registral para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiuno de enero de dos mil once, y demás relativos y aplicables, preceptos que para mayor referencia se transcriben a continuación:-----

Ley del Instituto de Verificación Administrativa del distrito Federal:-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

Artículo 7.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Delegaciones tienen la siguiente competencia:

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;

También podrá ordenar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano, construcciones, inmuebles 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 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;

III. El retiro del anuncio y/o la estructura, así como del mobiliario urbano;

IV. El retiro de elementos que pongan en peligro la salud, la integridad o bienes de las personas o la seguridad pública, y

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

Las sanciones pecuniarias se aplicarán con independencia de las medidas cautelares y de seguridad que se ordenen; por lo que, se podrá imponer conjunta o separadamente, según sea el caso.

21/32

Ley Registral para el Distrito Federal:

Artículo 90.- Cuando el Titular 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.

Los motivos por los que el Titular pondrá en custodia el libro o folio de que se trate son:

(...)

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.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

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

(...)

b) El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad.-----

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.-----

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos autorizados en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba en obra nueva en etapa de acabados, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia.-----

22/32

Ahora bien, del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, asentó también lo siguiente: "...1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE EL GIRO QUE SE OBSERVA ES DE CASA HABITACION CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS OBSERVÁNDOSE TRABAJOS DE ACABADO..." (sic), por tanto en el inmueble también se desarrolla el uso habitacional, sin embargo por lo que respecta a dicho uso esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, en virtud de que con dicho uso no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en ese sentido esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno con respecto del uso antes mencionado, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia.-----

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

"Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación."

"Artículo 4. Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento."

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir en su caso Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental conforme al artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

Artículo 77. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos." (sic).

23/32

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado estaba en atapa de acabados, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

CUARTO.- 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 140 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionado el resultado de las infracciones derivadas del texto del Acta de Visita de Verificación, de la siguiente forma:---

I. **La gravedad de la infracción**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, en relación al número de niveles permitidos, superficie máxima de construcción y superficie mínima de área libre requerida para



4



el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, el mismo infringe disposiciones de orden público e interés general al tener un número de niveles, una superficie de construcción mayor a los permitidos, así como un porcentaje de área libre menor al requerido, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana del Distrito Federal, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.

II. **Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se desprende que el inmueble de cuenta se encontraba constituido al momento de la visita de verificación, por dos cuerpos constructivos de planta baja y dos (2) niveles, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueteta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, y una superficie de construcción de 243.34 m² (doscientos cuarenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados), por lo que se deduce que el C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado cuenta con capacidad económica para solventar la multa que le es impuesta, adicionalmente que la misma se encuentra por debajo de la media contemplada en el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es decir, de mil quinientos (1500) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta tres mil (3000) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal.

24/32

III. **La reincidencia;** No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo segundo del artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra señala: **“Artículo 140.** Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley o a este reglamento y demás disposiciones que de estos emanen, se tomará en cuenta para su valoración: párrafo segundo se considera reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables y cometiera nuevamente alguna infracción al mismo precepto”, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

SANCIONES Y MULTA

PRIMERO.- Por no observar las determinaciones de la Administración Pública del Distrito Federal, en relación con el número de niveles permitidos, superficie máxima de construcción y el porcentaje de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, tal y como se advierte del texto del acta de visita de verificación y de constancias procesales del expediente en que se actúa, se impone la **CLAUSURA PARCIAL TEMPORAL** al Inmueble ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, administrado con el artículo 139 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con lo que establece el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal.

SEGUNDO.- De igual forma, debido a la inobservancia del visitado en relación con el número de niveles permitidos, la superficie máxima de construcción y el porcentaje de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), esta autoridad determina procedente imponer como sanción LA DEMOLICIÓN: **1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN CANAL DE GARAY, NÚMERO 07 (CERO SIETE), COLONIA BARRIO 18 (DIECIOCHO), DELEGACIÓN XOCHIMILCO, EN ESTA CIUDAD, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA UNA VEZ DEMOLIDO EL NIVEL ANTES REFERIDO, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 146 M² (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) ASÍ COMO DE 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 44.41 M² (CUARENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), con**

25/32





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

fundamento en el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 139 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

TERCERO.- Así como al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$69.95 (sesenta y nueve pesos 95/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$69,950.00 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, lo anterior, debido a la conducta infractora del visitado, respecto a que no respeta el número de niveles permitidos, la superficie máxima de construcción y el porcentaje de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general y social.

26/32

CUARTO.- De igual forma, esta autoridad ordena imponer como sanción la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, lo anterior, a efecto de evitar que se sigan contraviniendo disposiciones de orden público e interés general, toda vez que es una atribución de este Instituto velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos y circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas en términos de lo dispuesto en el artículo 7 apartado A fracción IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sanción que deberá prevalecer hasta en tanto el C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado acredite de manera fehaciente ante esta autoridad que ha subsanado las faltas que dieron origen a la imposición de las sanciones previstas en la presente resolución, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7 apartado A fracción II párrafo segundo de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo 48 fracción V del Reglamento de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 fracción VI inciso b) de la Ley Registral para el Distrito Federal.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa en ejecución de sentencia, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

A) Se hace del conocimiento del C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, que una vez impuestos los sellos de clausura, el estado de clausura así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento prevalecerán hasta en tanto respete el número de niveles, la superficie máxima de construcción y el porcentaje mínimo de área libre requerido para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable o bien exhiba Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que prevé el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y que ampare el número de niveles, superficie máxima de construcción; y el porcentaje de área libre con que cuenta el inmueble visitado, de conformidad con los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

27/32

B) Exhibir **EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN CON EL QUE SE ACREDITE LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE visitado, UBICADO EN CANAL DE GARAY, NÚMERO 07 (CERO SIETE), COLONIA BARRIO 18 (DIECIOCHO), DELEGACIÓN XOCHIMILCO, EN ESTA CIUDAD, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA UNA VEZ DEMÓLIDO EL NIVEL ANTES REFERIDO, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 146 M² (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) ASÍ COMO DE 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 44.41 M² (CUARENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de lo dispuesto en la zonificación aplicable de conformidad con el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), con fundamento en el artículo.96**



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 139 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, **SEÑALANDO LA FORMA Y FECHA EN QUE SE LLEVARA A CABO LA MISMA, APERCIBIDO** que en caso de no dár cumplimiento a la presente determinación, se hará acreedor a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, asimismo se dará vista al Ministerio Público por la posible comisión del delito de desobediencia y resistencia de particulares y/o el delito que resulte en caso de que sean insuficientes las medidas de apremio decretadas, lo anterior en términos de los artículos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 19 Bis fracción I y penúltimo y último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, sin perjuicio de que esta autoridad se encuentre en aptitud de acordar lo conducente en términos de lo dispuesto por el artículo 13, 14, 14 Bis fracción IV y 19 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

- C) Exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en un término de tres días hábiles, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando Tercero de esta resolución, en caso contrario, se solicitara a la Tesorería del Distrito Federal inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal del Distrito Federal, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

28/32

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

Es de resolverse y se: -----

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 materia del presente asunto, practicada por personal especializado en funciones de verificación, de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que respecta al uso de suelo y el dictamen de impacto urbano-ambiental, se resuelve poner fin al presente procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que respecta al número de niveles, la superficie de construcción y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve imponer la **CLAUSURA PARCIAL TEMPORAL** al Inmueble visitado ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, así como LA DEMOLICIÓN: **1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL SEGUNDO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN CANAL DE GARAY, NÚMERO 07 (CERO SIETE), COLONIA BARRIO 18 (DIECIOCHO), DELEGACIÓN XOCHIMILCO, EN ESTA CIUDAD, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXCEDA UNA VEZ DEMOLIDO EL NIVEL ANTES REFERIDO, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, ESTO ES, DE 146 M² (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) ASÍ COMO DE 3) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 44.41 M² (CUARENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de lo dispuesto en la zonificación aplicable, de conformidad con el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación) y al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$69.95 (sesenta y nueve pesos 95/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad, de **\$69,950.00 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, de conformidad con los artículos 96 fracción III, IV y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 139 fracciones III, IV y VIII y 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 7 apartado A fracción II párrafo segundo de la Ley del Instituto de Verificación**

29/32



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

Administrativa del Distrito Federal, 48 fracciones I, II y V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 fracción VI inciso b) de la Ley Registral para el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Se **APERCIBE** al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedores a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, al momento de la oposición y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 BIS fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria en términos del artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal y 39 y 40 del citado Reglamento.-----

SEXTO.- Hágase del conocimiento del C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7 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 Tesorería del Distrito Federal, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para el Distrito Federal, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

30/32

SÉPTIMO.- 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 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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

OCTAVO. Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

NOVENO.- Gírese oficio al C. Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 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 Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, en esta Ciudad, en términos de lo dispuesto en el artículo 90 fracción VI inciso b) 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.-----

DÉCIMO .- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A Bis, sección primera** fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

31/32

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.-----

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Solay Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos**, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F. -----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2851/2015

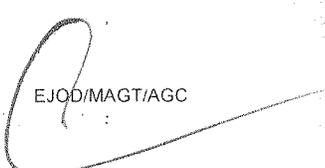
El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx -----

DECIMO PRIMERO.- Notifíquese la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, así como al [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio en donde se practicó la visita de verificación materia del presente procedimiento, ubicado en Canal de Garay, número 07 (cero siete), colonia Barrio 18 (dieciocho), Delegación Xochimilco, de esta Ciudad; lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7. -----

DECIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

32/32


EJOD/MAGT/AGC

