



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015**

En la Ciudad de México, a once de diciembre de dos mil quince. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1. En fecha quince de octubre 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/2290/2015, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El veintidós de octubre de dos mil quince, se emitió acuerdo de inicio de substanciación del procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, mediante el cual se hizo constar el término para que el visitado formulara por escrito sus observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes. -----

3. En fecha treinta de octubre de dos mil quince, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 noviembre de dos mil quince, mediante el cual se le reconoció personalidad al promovente en su carácter de [REDACTED] -----

1/32

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas con treinta minutos del día veintisiete de noviembre de dos mil quince, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. -----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.** El Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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 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, sección segunda, fracciones I, V y IX 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, 78 y 79 fracción I inciso b) 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 Azcapotzalco, 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. -----

2/32

**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.-----

1.- Se procede al estudio del texto del acta de visita de verificación, de la cual se desprende que personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance de la visita de verificación asentó como hechos, objetos, lugares y circunstancias, en la parte conducente, lo siguiente: -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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 DE MERITO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, ASÍ COMO POR CORROBORARLO CON EL VISITADO [REDACTED] QUIEN EN CARÁCTER DE [REDACTED] ME PERMITE EL ACCESO Y A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, DESDE EL EXTERIOR OBSERVO SE TRATA DE CONJUNTO HABITACIONAL DE RECIENTE CONSTRUCCION ( OBRA NUEVA) CONSTITUIDO POR TRES TORRES CADA UNA DE OCHO NIVELES, AL INGRESAR OBSERVO ÁREA DE CASETA DE VIGILANCIA, ÁREA DE CUARTO ELÉCTRICO, ÁREA DE OFICINA. OBSERVO QUE LA PLANTA BAJA ASÍ COMO UN NIVEL DE SÓTANO CON EL QUE CUENTA, SE UTILIZAN COMO ESTACIONAMIENTO, EN LOS NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN, DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL , SIENDO UN TOTAL DE NOVENTA Y UN DEPARTAMENTOS, OBSERVO TAMBIÉN ÁREA DE CUARTO DE BASURA Y BODEGAS PARA CADA DEPARTAMENTO, ÁREAS DE TANQUES DE GAS ÁREAS DE ELEVADORES Y ESCALERAS. RESPECTO DE LO SOLICITADO EN ORDEN DE VISITA SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO. DE LA PRESENTE ES DE CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL. 2.- SE REALIZAN LAS MEDICIONES SIENDO LAS SIGUIENTES: a) DEL INMUEBLE VISITADO MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS ( 1154.94 MT2) b) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE CUATRO MIL TRESCIENTOS DOS PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS ( 4302.63 MT2) c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE TRES MIL NOVECIENTOS SEIS PUNTO ONCE METROS CUADRADOS ( 3906.11MT2) d) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE VEINTIÚNO PUNTO CUARENTA METROS. ( 21.40MT) e) EL ÁREA LIBRE ES DE TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (396.52MT2) RESPECTO DE LO SOLICITADO EN LOS INCISOS A Y B SE ASIENTA EN APARTADO DE DOCUMENTOS

3/32

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra de reciente construcción, constituida al momento de la visita de verificación **por tres torres constituidas en ocho (8) niveles con un nivel de sótano, lo que da un total de ocho (8) niveles contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior, tomando en cuenta que el sótano no es considerado como un nivel (tal y como más adelante se detalla), ello en una superficie del predio de 1,154.94 m2 (mil ciento cincuenta y cuatro punto noventa y cuatro metros cuadrados), con una superficie de construcción de 3,906.11 m2 (tres mil novecientos seis punto once metros cuadrados), y superficie de área libre de 396.52 m2 (trescientos noventa y seis punto cincuenta y dos metros cuadrados),** superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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".-----*

4/32

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por tres torres constituidas por sótano y ocho (8) niveles, no obstante lo anterior, y tomando en cuenta lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, del que se desprende en la parte conducente, lo siguiente: -----

*"...ARTICULO TERCERO.- Se reforman y Adicionan las Normas de Ordenación Generales Números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27 y 28 para quedar en los siguientes términos:-----*

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

*La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables....(sic)-----

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para las colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta...  
b) ... (sic) -----

Es decir, la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación, para colonias y vialidades y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta; en ese sentido es claro que el sótano observado en el inmueble visitado NO puede ser cuantificado para los efectos de la presente determinación. -----

En razón de lo anterior, **únicamente se toman en consideración el número de niveles construidos a partir de nivel de banqueteta.** -----

5/32

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: -----

Se requiere al [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: -----

1.- EXHIBE COPIA SIMPLE, CON DATOS DE DOMICILIO DE MERITO CON FECHA DE EXPEDICIÓN DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 2013, FOLIO 18225-151MUJU13, CON USO DE SUELO H/6/20 FIRMADO POR EL CERTIFICADOS [REDACTED] CON SELLO DE LOS REGISTROS DE LOS PLANES Y PROGRAMAS . . . EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN 27 DE AGOSTO DE 2013 Y VIGENCIA NO INDICA, -----

Documental que además de haber sido exhibida durante la práctica de la visita de verificación, obra agregada a los autos que integran el expediente citado al rubro, respecto





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas posteriores. -----

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, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, 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 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 (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita: -----

6/32

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,



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015**

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.

**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

**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.

7/32

**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.

Una vez llevada a cabo la debida valoración de las pruebas antes referidas, se procede al estudio del escrito presentado el treinta de octubre de dos mil quince, en la Oficialía de Partes de este Instituto, signado por [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se desprende que el promovente no hizo valer





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

argumentos de derecho de los cuales esta autoridad tuviera que hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que únicamente se limitó a ofrecer documentos, por lo que se continúa con la calificación del texto del acta de visita de verificación. -----

Ahora bien, por lo que respecta a la copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, con número de folio FAZ-005-14, con sello de recibido en la ventanilla única de la Delegación Azcapotzalco del catorce de febrero de dos mil catorce, esta autoridad determina no tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente resolución, toda vez que con dicho documento únicamente acreditaría en su caso lo relativo al cumplimiento de los requisitos para que se tuviera por registrada dicha manifestación de construcción, cubriendo así ciertos requisitos en materia de construcciones y edificaciones, y NO así que la obra en construcción en el inmueble visitado sea la permitida conforme lo dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas vigentes en materia de uso de suelo y normas de ordenación, aunado a que al haberse exhibido únicamente 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: -----

8/32

**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.*-----

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, por lo que dicho certificado se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina num. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.df.gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

(www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el número de folio 18225-151MUJU13, 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 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 comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de disseminación 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, por lo que al encontrarse contenido en una página oficial de una dependencia de la Administración Pública, se le otorga pleno valor probatorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 403 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. -----

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

9/32

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

**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 disseminación 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. -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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.



Ciudad de México

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dirección General de Administración Urbana

2013

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Formulario with fields for FECHA DE EXPEDICIÓN, DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE, USO DEL SUELO CLASIFICADO VIVIENDA, and NORMAS PARTICULARES.

10/32

Administrative stamps including 'SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA', 'REGISTRO DE LAS MANOS Y PROGRAMAS', and 'CERTIFICACIÓN'.

039433



Instituto de Verificación Administrativa del D.F., Dirección General, Coordinación Jurídica, Dirección de Substanciación

Carolina núm. 132, piso 11 Col. Noche Buena, C.P. 03720 inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

En ese sentido, se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, y si bien es cierto del mismo Certificado se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiocho de agosto de dos mil catorce, no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que de la propia documental se advierte que la misma fue expedida "...de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación AZCAPOTZALCO... publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008..." (sic), Programa Delegacional vigente a la fecha en que se practicó la visita de verificación como a la fecha que se emite la presente determinación, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente resolución.

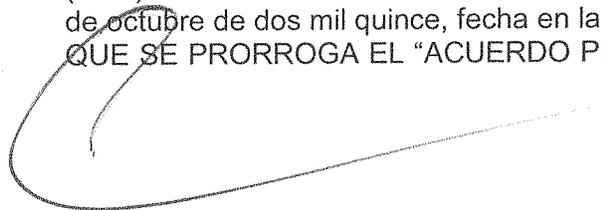
Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, se advierte en su parte conducente lo siguiente:

11/32

Certificado que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación AZCAPOTZALCO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: H3330/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "B" (Baja) una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

**NORMAS PARTICULARES.**  
Considerando la solicitud del promovente de este Certificado respecto de la aplicación de la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", se considera lo siguiente:  
Fianiendo de la zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción de acuerdo a la ubicación del predio, en este sentido, para el segundo terreno un incremento de 2 niveles, correspondiente a la zonificación H3330/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre de acuerdo a la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y precio final de vivienda", en donde, el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 91 (NOVENTA Y UNO) VIVIENDAS CON UNA SUPERFICIE DE 79.87 m<sup>2</sup> POR VIVIENDA CON INDIVISOS Y CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE MAS 25 Y HASTA 30 VECES EL SALARIO MINIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO; PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 7,288.48 m<sup>2</sup>, —sujeta a restricciones—. EN EL TOTAL DEL PREDIO, esta PERMITIDO.

En dicho sentido, se advierte que al inmueble visitado le corresponde la zonificación Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, y que si bien es cierto la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", le concede una zonificación Habitacional, seis (6) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, lo cierto es que la visita de verificación se realizó el dieciséis de octubre de dos mil quince, fecha en la que se encontraba aún vigente el AVISO POR EL QUE SE PRORROGA EL "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

LA RECEPCIÓN Y GESTIÓN DE SOLICITUDES QUE SE PRESENTAN ANTE LA VENTANILLA ÚNICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RELATIVAS A CUALQUIER ACTO ADMINISTRATIVO QUE IMPLIQUE LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR"; publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de junio de dos mil quince, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba -en este caso- de haber acreditado que ejerció el derecho conferido en el Certificado de referencia, es decir, que le es aplicable los beneficios que en su momento le concedió la NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR, en términos del artículo 281 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, y a su vez, para efectos de que le sea aplicable el incremento en el número de niveles permitidos, es decir, a ocho (8) niveles, tenía además que haber acreditado contar con la condicionantes establecida en el propio Certificado, consistente en el Visto Bueno que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal debe otorgar respecto del proyecto de construcción que nos ocupa, sin que de las constancias que obran en autos se advierta dicho documento; en consecuencia esta autoridad determina tomar en cuenta la zonificación Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación). -----

12/32

En tal virtud, y toda vez que de lo asentado en en el acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por tres torres conformadas por **ocho (8) niveles de construcción**, en términos de la zonificación aplicable al establecimiento visitado, **se hace evidente que los niveles de construcción excedidos por el inmueble de referencia, por encima del tercer (3er) nivel contados a partir de nivel de banquetta, están prohibidos para el inmueble visitado, en las normas de ordenación sobre uso de suelo**, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado. -----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, resulta 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 **1,154.94 m2 (mil ciento cincuenta y cuatro punto noventa y cuatro metros cuadrados)**, en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

porcentaje de área libre que debe respetar es de treinta por ciento (30%), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de **1,154.94 m2 (mil ciento cincuenta y cuatro punto noventa y cuatro metros cuadrados)**, en relación con el treinta por ciento (30%) de área libre señalado en la zonificación aplicable, resulta la cantidad de **346.482 m2 (trescientos cuarenta y seis punto cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados)**, que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, en ese sentido del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...e) **EL ÁREA LIBRE ES DE TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (396.52 MT2)...**" (sic), bajo ese orden de ideas, al tener una superficie de área libre mayor al treinta por ciento (30%) que debe respetar, se pone de manifiesto que el inmueble visitado da cumplimiento únicamente a lo que hace al porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, por lo que respecto de este punto se determina no imponer sanción alguna

del establecimiento objeto del presente procedimiento. -----

Sin embargo, como ya se señaló anteriormente, respecto del número de niveles el inmueble visitado excede **los TRES (3) niveles que tiene PERMITIDOS** para el mismo, de conformidad con la zonificación que le es aplicable, es decir, Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, contraviniendo en 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: -----

13/32

*"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 esta 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*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano”.

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

“Artículo 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 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

14/32



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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; -----

- 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."-----

15/32

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 máximo de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, es decir de tres (3) niveles, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, 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 permitidos para el inmueble visitado, es procedente imponer la **CLAUSURA**



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina num. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

**TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, 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: -----

*“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 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 a

[Redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 harán 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, 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.-----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

**“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 y 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 no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, es decir de tres (3) niveles máximos de construcción, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, quedando de manifiesto la inobservancia del visitado, en virtud de que NO se está respetando el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, 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...”, esta autoridad determina procedente imponer como LA DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTAN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA RIO CONSULADO, NÚMERO SETECIENTOS TREINTA (730), COLONIA TLATILCO, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, lo anterior, a efecto de que se respete el número de niveles PERMITIDOS para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de

17/32





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, 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. -----

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

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

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

18/32

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

En virtud de lo anterior, se requiere a [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 Substanciación 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, **APERCIBIDA** 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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. ---

**Artículo 13.-** El acto administrativo válido es ejecutivo 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. -----
- 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. -----

19/32

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. -----

**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 -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

*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 forma, por no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, es decir de tres (3) niveles máximos de construcción, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y toda vez que de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención 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, por lo que resulta procedente imponer a

del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) 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 **\$104,855.05 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 05/100 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, mismos que a continuación se transcriben:

20/32

*Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*

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

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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina num. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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.

21/32

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.

De igual forma, esta autoridad ordena imponer como sanción la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, 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

del inmueble objeto del presente procedimiento, acrediten 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

dispuesto en el artículo 90 último párrafo 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:-----

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.-----

Ley Registral para el Distrito Federal:-----

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.

Asimismo, se dictaminará la custodia de aquellos documentos que aún localizándose en los archivos de la bóveda del Registro carecen de los elementos y requisitos que puedan probar su correcta elaboración y validez como asientos registrales.

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

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. -----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie construida en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, es decir, de **3,906.11 m2 (tres mil novecientos seis**



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

punto once metros cuadrados), esta autoridad no puede hacer pronunciamiento al respecto, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, únicamente señala una superficie máxima de construcción con la aplicación de NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR, la cual no puede tomarse en consideración para los efectos de la presente determinación, por lo ya señalado anteriormente, por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos necesarios para establecer si el inmueble visitado da cumplimiento a lo señalado en el presente punto, por lo que en lo referente a dicha obligación no se emite pronunciamiento alguna al respecto. -----

Asimismo, esta autoridad tampoco puede hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a los usos de suelo autorizados en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación, el inmueble visitado se encontraba en etapa de acabados, sin que pueda determinarse el uso de suelo que en su caso se destinará en el inmueble de cuenta, por lo que se determina poner fin al procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar el uso de suelo que en su caso se le dará al inmueble visitado, 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 Azcapotzalco, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

23/32

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:... B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*" (sic). 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;*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

*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).-----*

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce en primer lugar si la superficie de construcción fue tomada a partir de nivel de banqueta, y en segundo lugar 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 se trataba de una obra en proceso de construcción, 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 y su Reglamento, esta autoridad procede a 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, sancionando el resultado de las infracciones derivadas del texto del acta de visita de verificación de la siguiente forma:-----

24/32

**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 uso de suelo, en relación con el número de permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, es decir de tres (3) niveles máximos de construcción, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, el inmueble en comento infringe disposiciones de orden público e interés general, al no respetar el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

acta de visita de verificación, se desprende que el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación, por tres torres constituidas en ocho (8) niveles y un nivel de sótano, en una superficie del predio de 1,154.94 m2 (mil ciento cincuenta y cuatro punto noventa y cuatro metros cuadrados), con una superficie de construcción de 3,906.11 m2 (tres mil novecientos seis punto once metros cuadrados), y superficie de área libre de 396.52 m2 (trescientos noventa y seis punto cincuenta y dos metros cuadrados), aunado a que de la escritura pública número sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y ocho, de fecha diecisiete de septiembre de dos mil doce, se desprende que

adquirió el inmueble objeto del presente procedimiento, por la cantidad total de \$9,000,000.00 (nueve millones de pesos 00/100 M.N.), por lo que queda de manifiesto que la propietaria del inmueble visitado cuenta con capacidad económica suficiente y está en posibilidad de pagar la multa que le es impuesta, aunado a que dicha multa 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. -----

**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. -----

25/32

**SANCION Y MULTA**

**PRIMERA.-** Por no observar las determinaciones de la Administración Pública del Distrito Federal, respecto del número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, es decir de tres (3) niveles, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

actúa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Avenida Río Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, 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. -----

**SEGUNDA.-** De igual forma, debido a la inobservancia del visitado en relación con el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, esta autoridad determina procedente imponer como sanción LA DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTAN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA RIO CONSULADO, NÚMERO SETECIENTOS TREINTA (730), COLONIA TLATILCO, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, lo anterior a efecto de que se respete el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, 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. -----

26/32

**TERCERA.-** Así como a

del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) 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 **\$104,855.05 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 05/100 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 respetó el número de niveles permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, es decir de



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

tres (3) niveles, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general y social. -----

**CUARTO.-** De igual forma, esta autoridad ordena imponer como sanción la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, 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 [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, acrediten de manera fehaciente ante esta autoridad que han 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 Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 último párrafo de la Ley Registral para el Distrito Federal. -----

27/32

-----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 de [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez impuestos los sellos de clausura, el estado de clausura y la custodia del folio del inmueble objeto del presente procedimiento prevalecerán hasta en tanto respete el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, es decir de tres (3) niveles, o en su caso haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado descrito y cumplir (para el caso del incremento a los 8 niveles) con la condicionante relativa a contar con el Visto Bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

dos mil trece, relativo al inmueble visitado, 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 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. -----

B) Exhibir **EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN CON EL QUE SE ACREDITE LA DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTAN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA RIO CONSULADO, NÚMERO SETECIENTOS TREINTA (730), COLONIA TLATILCO, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO;** lo anterior, a efecto de que se respete el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, **SEÑALANDO LA FORMA Y FECHA EN QUE SE LLEVARA A CABO LA MISMA, APERCIBIDA** 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, 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. -----

28/32

C) Exhibir ante la Dirección de Substanciación 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. -----

Con fundamento en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se declara 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 lo que respecta al uso de suelo, superficie de construcción y dictamen de impacto urbano, 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 hace a la superficie de área libre observada al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna a [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**QUINTO.-** En lo referente el número de niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, así como LA DEMOLICIÓN: 1) DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, LOS QUE ESTAN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA RIO CONSULADO, NUMERO SETECIENTOS TREINTA (730), COLONIA TLATILCO, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO; lo anterior a efecto de que se respete el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 18225-151MUJU13, con fecha de expedición del veintisiete de agosto de dos mil trece, relativo al inmueble visitado; y a [REDACTED]

29/32

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE) 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 **\$104,855.05 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 05/100 M.N.)**, así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 96 fracción III, IV





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

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, 7 apartado A fracción II párrafo segundo de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal y 48 fracciones I, II y V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 último párrafo de la Ley Registral para el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, 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. -----

30/32

**SÉPTIMO.-** Hágase del conocimiento de [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberán acudir a las oficinas de la Dirección de Substanciación 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 exhiban 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. -----

**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 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. -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

**NOVENO.-** Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar y ejecutar 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. -----

**DÉCIMO.-** 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 Avenida Rio Consulado, número setecientos treinta (730), colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, en términos de lo dispuesto en el artículo 90 último párrafo 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 PRIMERO.-** 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, sección segunda 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 Substanciación 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 Mtro. Omar Jiménez Cuenca, Coordinador Jurídico 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. -----

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: -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2290/2015

datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente a [redacted] del  
inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de [redacted]

[redacted] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del establecimiento visitado, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 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 términos de su numeral 7. -----

DÉCIMO TERCERO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

EJÓD/EURM

