



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016**

En la Ciudad de México, a cinco de octubre de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Eugenio Sue, número 56 (cincuenta y seis), colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -

**RESULTANDOS**

1. El ocho de junio de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.
2. En fecha veintitrés de junio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto en fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, al cual le recayó acuerdo de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas del veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/30

**CONSIDERANDOS**

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

*[Handwritten signature and initials]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

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 BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SEGUNDO.** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación **Miguel Hidalgo** 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.

2/30

**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.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación de la que se desprende que el Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

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

**CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN COMENTO Y CERCORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

DE LA CALLE, EN EL NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE Y POR ASÍ CORROBORARLO EL VISITADO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE; POR CONSIGUIENTE, SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED] QUIEN DICE SER EL ENCARGADO DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA; DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO; DE IGUAL FORMA, LE SOLICITO LA DESIGNACION DE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS DE ASISTENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA EN COMPAÑÍA DEL VISITADO Y SUS TESTIGOS OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, TRES (3) NIVELES Y UN SEMISÓTANO; AL MOMENTO ADVIERTO QUE SE ENCUENTRA EN OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, OBSERVANDO TRABAJOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS, COLOCACIÓN DE TABLAROCA Y TRABAJOS DE CANCELERÍA. AL MOMENTO, EL INMUEBLE EN COMENTO SE ENCUENTRA DELIMITADO A LA VÍA PÚBLICA CON TAPIAL METÁLICO. CABE SEÑALAR QUE EN EL ÚLTIMO NIVEL OBSERVO CUBO DE ELEVADOR ASÍ COMO CUBO DE LAS ESCALERAS Y ÁREA PARA BODEGAS. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO ADVIERTO QUE EL USO DEL SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 2.- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL TERRENO DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE VISITADO ES DE CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO CINCUENTA (432.5) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE MIL CUATROCIENTOS DIEZ (1,410) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO ES DE MIL CUATROCIENTOS DIEZ (1,410) METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DOCE PUNTO CINCUENTA Y TRES (12.53) METROS DEL NIVEL DE BANQUETA AL LECHO BAJO DE LOSA. E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SETENTA Y CINCO (75) METROS CUADRADOS. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- TAMPOCO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL.

3/30

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por semisótano, el cuál no es considerado como nivel (tal y como más adelante se detalla), planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, ello en una superficie del predio de 432.5 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y dos punto cinco metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,410 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos diez metros cuadrados) y una superficie de área libre de 75 m<sup>2</sup> (sesenta y cinco metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008





Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expuesto se concluye que el semisótano observado por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la vista de verificación, no es considerado como nivel y no cuantifica en la altura ni en la superficie máxima de construcción del inmueble visitado, en términos de 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: -----

4/30

*"...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 banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas 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 construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción, así como tampoco en la altura total de la edificación, en ese sentido es claro que el semisótano observado NO cuantifica ni en la superficie de construcción, ni en la altura total del inmueble.-----

En razón de lo anterior, únicamente se tomarán en consideración el número de niveles contruidos a partir de nivel de baqueta.-----

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: -----

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: -----  
**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.**-----

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

5/30

*"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:-----

**Registró No. 170209**  
**Localización:**  
Novena Época





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Febrero de 2008  
Página: 2371  
Tesis: I.3o.C.671 C  
Tesis Aislada

Materia(s): Civil

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

*oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.

Ahora bien, por lo que hace a la copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio: FMH-B-130-2015, con fecha de recepción ante la ventanilla única de la Delegación Miguel Hidalgo de cuatro de septiembre de dos mil quince, a favor del inmueble visitado, la misma únicamente acreditaría en su caso que se cumplieron ciertos requisitos en materia de construcciones y edificaciones, NO así que la ejecución de la obra en el inmueble visitado sea la permitida en términos de los programas vigentes en materia de uso de suelo y normas de ordenación, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, motivo por el cual dicho documento no puede ser tomado en cuenta para los efectos de la presente determinación.

7/30

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al estudio y análisis del escrito de observaciones presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprende que las manifestaciones vertidas en el escrito de referencia atañen propiamente al cumplimiento de la orden de visita de verificación, por lo tanto las mismas serán analizadas de manera conjunta con el texto del acta de visita de verificación, por lo que se procede al análisis del acta de visita de verificación, instrumentada al inmueble materia del presente procedimiento de verificación.

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea para acreditar en su caso el objeto y alcance del presente procedimiento, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, misma que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto

*[Handwritten signature and initials]*



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 ([www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio 96274-151CEOS14, año 2014, 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 diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

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

8/30

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 diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.





TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

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



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2014

Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 DE DICIEMBRE DE 2014

FOLIO N° 96274-151CEOS14

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)

Form with fields: EUGENIO SUE, Polanco IV Sección, Miguel Hidalgo, Delegación, Cuentas Predial

El Certificado Único de Acuerdo a Programa Parcial de Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Delegación MIGUEL HIDALGO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio del 2014, para los efectos de la autorización y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el inmueble de referencia se aplica la zonificación...

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN HASTA EL TERCER NIVEL: 910.60 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA EL CUARTO NIVEL: 286.90 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA EL TOTAL DEL PREDIO: 1,197.50 m²
VIVIENDAS MÁXIMAS PERMITIDAS (OCHO)
SUPERFICIE DEL PREDIO: 435.00 m²

Usos permitidos:
Uso de suelo Uniforme, Habitacional Plurifamiliar

El Programa de Ordenación Particular para 3 niveles de uso o más predios con diferente zonificación...

El Programa de Ordenación Particular para el número de viviendas permitidas en el número de viviendas...

Para calcular el número de viviendas posibles en zonificaciones H4 y H4A, debe usarse la siguiente fórmula:

Superficie del predio X (1% de área libre / 30) X 3 niveles = Superficie Máxima de Construcción y Ocupación hasta el tercer nivel

El número de viviendas posibles resulta una fracción decimal, el número de viviendas que pueden realizarse deberá ajustarse al número entero...

Reserva de Ordenación Particular para Alturas de Edificación...

Reserva de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas...

El Certificado Único de Acuerdo a Programa Parcial de Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Delegación MIGUEL HIDALGO...

El presente certificado es expedido en el Distrito Federal, a los cinco días del mes de diciembre del año 2014.

9/30

Handwritten signature and initials

087929



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina num 132 piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx
T. 4737 7700

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

En ese sentido, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, que si bien es cierto fue expedido a favor del inmueble ubicado en Eugenio Sue, número 56 (cincuenta y seis), colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta predial [REDACTED] el cual no es precisamente el señalado en la orden de visita de verificación, es decir, calle Eugenio Sue, número 56 (cincuenta y seis), colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, también lo es que al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal ([www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), se advierte que dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, entre las calles de "PRESIDENTE MASARYK Y EMILIO CASTELAR", tal como fue corroborado por esta autoridad, en ese sentido, se presume salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, aunado a que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 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.----

Ahora bien, si bien es cierto dicho certificado tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el seis de diciembre de dos mil quince, también lo es que el mismo fue expedido de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "POLANCO" de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el día seis de junio de dos mil catorce, vigente al momento de la práctica de la visita de verificación como al momento que se emite la presente determinación, por lo que se concluye que el mismo contempla los derechos y/o restricciones que señala el Programa Parcial vigente, por lo que en todo caso es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, mismo que tiene 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.-----

10/30

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, se desprende que al inmueble visitado le aplica la **zonificación H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m<sup>2</sup>), y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble al momento de la visita de verificación se encontraba constituido por **planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta**, y advertirse del Certificado de mérito, que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene PERMITIDO un número máximo de **4 (cuatro) niveles de construcción**, por lo que se hace evidente que





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

respecto al número de niveles advertidos en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, es decir planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, antes referido, relativo al inmueble visitado.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie mínima de área libre requerida 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 432.5 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y dos punto cinco metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es de 30 % (treinta por ciento), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 432.5 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y dos punto cinco metros cuadrados), en relación con el 30% (treinta por ciento) de área libre señalado en la zonificación aplicable, resulta la cantidad de 129.75 m<sup>2</sup> (ciento veintinueve punto setenta y cinco 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) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SETENTA Y CINCO (75) METROS CUADRADOS..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado no respeta la superficie de área libre requerida como mínima, en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el "Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce.-----

11/30

Aunado a lo anterior, del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, se advierte que le aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; referente a "Áreas de Conservación Patrimonial" que establece que cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tal como se advierte a continuación:-----

<b>ÁREA DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial	<b>GENERALES DE ORDENACIÓN</b> No aplica.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.</b> ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

De la información anteriormente señalada, se desprende que el inmueble visitado está obligado a observar la Norma de Ordenación de referencia, por lo que para cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea

*(Handwritten signature and scribbles)*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, consecuentemente se concluye que es obligación del visitado contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para cualquier intervención, sin que de las documentales que obran agregadas en autos se advierta que hubiere acreditado contar con dicho documento, por lo que en el caso en concreto, se concluye que en el inmueble visitado, se realizan trabajos de una obra nueva en etapa de acabados, sin acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, aunado a que tampoco respetó el porcentaje mínimo de área libre requerido en términos de la zonificación aplicable, con lo que se pone de manifiesto que se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que dispone de manera textual, lo siguiente:-----

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

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

*“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale 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 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:-----*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

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

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia. El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, 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.

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

13/30

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:

*Handwritten signature and initials*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;-----

b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;-----

c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.-----

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.-----

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 porcentaje de área libre requerido como mínimo para el inmueble visitado y acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para cualquier intervención, en términos de la zonificación y normas de ordenación aplicables 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 no respetar el porcentaje mínimo de área libre requerido y no acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para cualquier intervención, es procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Eugenio Sue, número 56 (cincuenta y seis), colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, así como con lo que establece el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, preceptos legales que para mayor referencia a continuación se citan:-----

14/30





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

**“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 la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia 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.*-----

-----  
**“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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

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, y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, debido a la inobservancia del visitado, al no respetar el porcentaje de área libre equivalente al 30% que está obligado a tener en términos de la zonificación aplicable que se establece en el "Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, quedando de manifiesto la inobservancia del visitado, violando así lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita de manera textual, lo siguiente: "...Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley...", por lo que esta autoridad determina procedente imponer como SANCIÓN LA DEMOLICIÓN: 1) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO UBICADO EN CALLE EUGENIO SUE, NÚMERO 56 (CINCUENTA Y SEIS), COLONIA POLANCO V SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, EN ESTA CIUDAD; A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE 129.75 M<sup>2</sup> (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), QUE CORRESPONDEN AL 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, LO ANTERIOR, A EFECTO DE QUE SE RESPETE EL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE REQUERIDO PARA EL INMUEBLE visitado, en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, con fundamento en el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 139 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

16/30

**"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

*[Handwritten signature and initials]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

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:-----

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

En virtud de lo anterior, se requiere a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] copropietaria del inmueble materia 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, presenten ante esta Dirección de Calificación "A" el Programa de Calendarización para llevar a cabo los trabajos antes citados, señalando la forma y fecha en que se llevaran a cabo los mismos, **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 y penúltimo y último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, sin perjuicio de que ésta autoridad se encuentre en aptitud de acordar lo conducente en términos de lo dispuesto por el artículo 13, 14, 14 Bis fracción IV y 19 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ---

17/30

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

*[Handwritten signature and initials]*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

**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.-----

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: -----

18/30

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 -----

Si resultaran insuficientes las medidas de apremio se procederá contra el rebelde por el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

*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, y por no observar lo dispuesto en la zonificación aplicable al inmueble visitado respecto de la superficie mínima de área libre requerida, así mismo, por no acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para cualquier intervención en el inmueble visitado, en términos de la zonificación y las normas de ordenación aplicables, en relación con la Ley de Desarrollo urbano y su respectivo Reglamento, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, y toda vez que de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno punto sesenta y ocho pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$71,680.00 (SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben:-----

19/30

*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...”*-----

*[Handwritten signature]*



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-----

20/30

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

Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016.-----

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 2016, será de 71.68 pesos.-----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de construcción, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación únicamente asentó de manera general la superficie de construcción, sin que se tenga la certeza si dicha superficie de construcción corresponde únicamente a lo construido a partir de nivel de banquetta, o si en la misma se incluyó el semisótano observado, siendo que ha quedado precisado que la superficie de construcción bajo nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción permitida, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno, toda vez que no cuenta con los elementos únicamente necesarios para determinar su cumplimiento o incumplimiento y por ende no





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

se pueden fijar las responsabilidades que correspondan, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.

Cabe destacar que si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó en el último nivel cubo de elevador así como cubo de las escaleras y área para bodegas, también lo es que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado solo tiene permitidos cuatro niveles de construcción, por lo que deberá respetar los mismos y en su caso observar lo dispuesto por la Norma de Ordenación General número 8, "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", que refiere lo siguiente:

8.- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturaleza de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendereros, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

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

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

*[Handwritten signature and initials]*





objeto y alcance, el visitado debe exhibir... B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 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: -----

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

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).-----

22/30

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que en primer lugar se desconoce si la superficie de construcción fue tomada sobre 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 nueva, 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:-----

- 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 porcentaje mínimo de área libre requerido para el

*Handwritten signature and initials*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

inmueble visitado y no acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para cualquier intervención, en términos de la zonificación y normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, el inmueble en comento infringe disposiciones de orden público e interés general, al no respetar el porcentaje mínimo de área libre requerido, ni acreditar contar con el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para cualquier intervención, en términos de la zonificación y normas de ordenación aplicables que se establece en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana del Distrito Federal, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.-----

**II. Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se desprende que el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación, por semisótano, el cuál no es considerado como nivel (tal y como más adelante se detalla), planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, ello en una superficie del predio de 432.5 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y dos punto cinco metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,410 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos diez metros cuadrados) y una superficie de área libre de 75 m<sup>2</sup> (sesenta y cinco metros cuadrados), aunado a que la copia cotejada con original, de la escritura número setenta y nueve mil trescientos treinta y uno, de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce, misma que contiene el contrato de compraventa respecto del inmueble materia del presente procedimiento se advierte que el precio por dicha operación fue por la cantidad de \$34,200,000.00 (treinta y cuatro millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.), por lo que se considera que la persona moral denominada "GUILLÉN RIVERA INMOBILIARIA", Sociedad Anónima de Capital Variable copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cuenta con capacidad económica para solventar la multa que le es impuesta, adicionalmente que la misma se encuentra por debajo de la media contemplada en el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es decir, de mil quinientos (1500) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta tres mil (3000) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal.-----

23/30

*[Handwritten signature and initials]*



**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. -----

-----  
**SANCION Y MULTA**  
-----

**PRIMERA.-** Por no observar las determinaciones de la Administración Pública del Distrito Federal, respecto del porcentaje de área libre requerido como mínimo para el inmueble visitado y no acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para cualquier intervención, en términos de la zonificación y las normas de ordenación aplicables 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 actúa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Eugenio Sue, número 56 (cincuenta y seis), colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, 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.-----

24/30

**SEGUNDA.-** De igual forma, debido a la inobservancia del visitado en relación con el porcentaje mínimo de área libre equivalente al 30% que está obligado a tener en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, esta autoridad determina procedente imponer como sanción LA DEMOLICIÓN: 1) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO UBICADO EN CALLE EUGENIO SUE, NÚMERO 56 (CINCUENTA Y SEIS), COLONIA POLANCO V SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, EN ESTA CIUDAD; A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE 129.75 M<sup>2</sup> (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), QUE CORRESPONDEN AL 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, a efecto de que se respete el porcentaje de área libre equivalente al 30% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, 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.

**TERCERA.-** De igual forma, se impone la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno punto sesenta y ocho pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$71,680.00 (SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, lo anterior, debido a la conducta infractora del visitado, respecto a que no respetó el porcentaje mínimo de área libre requerido y no acreditó contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para cualquier intervención, en términos de la zonificación y normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general y social.

25/30

**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 a la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuestos los sellos de clausura, el estado de clausura del inmueble objeto del presente procedimiento prevalecerá hasta en tanto acredite que respete la superficie de área libre requerida como mínima y que cuente con el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para cualquier intervención, de conformidad con los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

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 LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO UBICADO EN CALLE EUGENIO SUE, NÚMERO 56 (CINCUENTA Y SEIS), COLONIA POLANCO V SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, EN ESTA CIUDAD; A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE 129.75 M<sup>2</sup> (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), QUE CORRESPONDEN AL 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce, SEÑALANDO LA FORMA Y FECHA EN QUE SE LLEVARA A CABO LA MISMA, APERCIBIDO** que en caso de no dar cumplimiento a la presente determinación, se hará acreedor a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, 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.-----

26/30

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

En consecuencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal es de resolverse y se:-----

RESUELVE-----

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'S' at the bottom.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

-----  
**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**TERCERO.-** Por lo que hace al uso de suelo, superficie de construcción y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del 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 los niveles de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**QUINTO.-** Por lo que respecta al porcentaje de área libre observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como por no acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultura y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para cualquier intervención, se resuelve imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Eugenio Sue, número 56 (cincuenta y seis), colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, así como LA DEMOLICIÓN: 1) DE LA SUPERFICIE EXCEDIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DEL INMUEBLE VISITADO UBICADO EN CALLE EUGENIO SUE, NÚMERO 56 (CINCUENTA Y SEIS), COLONIA POLANCO V SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, EN ESTA CIUDAD; A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE 129.75 M<sup>2</sup> (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), QUE CORRESPONDEN AL 30 % (TREINTA POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER; lo anterior a efecto de que se respete el porcentaje de área libre requerido para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 96274-151CEOS14, de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil catorce; y a la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1000 (MIL) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno punto sesenta y ocho pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de

27/30



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$71,680.00 (SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los artículos 96 fracción III, IV y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 139 fracciones III, IV y VIII y 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal y 48 fracciones I y II, IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia 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, será acreedor a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, al momento de la oposición 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. -----

**SÉPTIMO.-** Hágase del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Tesorería del Distrito Federal, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para el Distrito Federal, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

28/30

**OCTAVO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

**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. -----

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

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

29/30

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

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

**DÉCIMO PRIMERO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] Variable, copropietaria del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] en el domicilio ubicado en [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 inmueble objeto del presente procedimiento, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de

*(Handwritten signature and initials)*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1614/2016

la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE -----

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

EJOD/MAGT/LARE

30/30

