



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016

En la Ciudad de México, a dieciocho de enero de dos mil diecisiete.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con los siguientes:-----

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

1. El veintiséis de octubre 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/2936/2016, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
2. El ocho de noviembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron 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 once de noviembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno a los promoventes a efecto de que subsanaran las faltas contenidas en su escrito, apercibiéndolos para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debieron ejercitar.-----
3. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, [REDACTED] manifestaron desahogar, la prevención decretada mediante proveído de once de noviembre del mismo año, recayéndole acuerdo de dos de diciembre del mismo año, en el cual se concedió un término de tres días contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surtiera efectos la notificación de dicho proveído para que mediante comparecencia ratificaran el contenido y firmas del escrito de referencia.-----
4. El diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por los [REDACTED] manifestaron desahogar, la prevención decretada mediante proveído de dos de diciembre del mismo año, recayéndole acuerdo de cuatro de enero del dos mil diecisiete, mediante el cual se tuvo por no ratificado el contenido y firmas del escrito ingresado en Oficialía de partes de este Instituto el veintinueve de noviembre del dos mil dieciséis, toda vez que no comparecieron

1/32





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

ante esta autoridad, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el presente procedimiento, y se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.** El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación “A” del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento 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, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

2/32

**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 **Álvaro Obregón** 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.





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el promovente, desahogó la prevención ordenada en autos, en tiempo más no en forma, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado y teniéndose por no presentado el escrito de observaciones al que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en consecuencia se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos jurídicos.--

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

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

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA, LA FACHADA COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA. AL MOMENTO SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR, PROPIETARIO, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE Y ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE Y ME ATIENDE [REDACTED] EN CARACTER DE [REDACTED] CON EL CUAL ME IDENTIFICO Y LE ENTREGO ORDEN DE VISITA, CARTA DE DERECHOS Y CARTA CORTESÍA. SE TRATA DE UNA OBRA DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES DONDE SE OBSERVA LETRERO DE OBRA VISIBLE QUE INDICA EL SIGUIENTE DOMICILIO : MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NUMERO 101, COLONIA LAS AGUILAS, ALVARO OBREGON. OBSERVO TRABAJOS DE REPELLADO EN MUROS Y COLADO DEL ELEVADOR, HAY VEINTICINCO TRABAJADORES AL MOMENTO. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN OBSERVO LO SIGUIENTE : 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES OBRA. 2. LAS SUPERFICIES DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A. DEL INMUEBLE ES DE 533.66 ( QUINIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO SESENTA Y SEIS ) METROS CUADRADOS, B. UTILIZADA ES DE 1637.30. ( MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO TREINTA ) METROS CUADRADOS ASI COMO 367.9 METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDE A UN SOTANO, C. CONSTRUIDA ES DE 1,471.6. ( MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SEIS ) METROS CUADRADOS, D. LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 15.4 ( QUINCE PUNTO CUATRO ) METROS, E. EL ÁREA LIBRE ES DE 165.76 ( CIENTO SESENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y SEIS ) METROS CUADRADOS.-----

3/32

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por un sótano, planta baja y 4 (cuatro) niveles, es decir, 5 (cinco) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, ello en una superficie del predio de 533.66 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y tres punto sesenta y seis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1471.6 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos setenta y uno punto seis metros cuadrados) y una superficie de área libre de 165.76 m<sup>2</sup> (ciento sesenta y cinco punto setenta y seis metros cuadrados), mismas que se determinaron utilizando teodolito laser digital marca Bosch GLM 150, tal y





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

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".-----*

4/32

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expuesto se concluye que si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación asentó la superficie a ocupar por el sótano observado, también lo es que dicho sótano 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:-----

*"...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,*







"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OVIDUYUS/2936/2016

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SEDUVI, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición CINCO DE MAYO DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de 1 AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 29196-151DOAL15, PARA EL DOMICILIO MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NUM.101, COLONIA

LAS AGUILAS, CP,01710,DELEGACIÓN ALVARO OBREGON, CON UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA DE 1,373.57 METROS CUADRADOS.

Documental que no obra agregada en autos que integran el presente procedimiento, por lo que la misma no se tomará en cuenta en virtud de que dicha documental presentó una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el seis de mayo de dos mil dieciséis, por lo que ésta ya no estaba vigente al momento de la visita de verificación, aunado a que la misma al ser copia simple no se tiene por reconocida su autenticidad hasta en tanto la misma sea perfeccionada con prueba diversa, recayendo en el oferente de dicha prueba el interés de que se efectúe el perfeccionamiento de la probanza en comento, a través de cualquiera de los medios admitidos por la ley, pues en su defecto, no habrá plena fe sobre su formulación, esto es, no se producirá certeza alguna de la suscripción del documento, por ello si se omite su perfeccionamiento, ello le resta valor probatorio ya que en todo caso deberá valorarse esta situación como un simple indicio de su existencia ontológica, por lo que 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, esta autoridad valora dicha documental como simple indicio que no produce efecto jurídico alguno ni certeza formal o material que mueva el ánimo de esta autoridad administrativa, por lo que debido a la facilidad que existe en demostrar un aserto positivo, se pone a cargo de quien lo formula la exigencia de acreditarlo y exime de ese peso al que expone una negación, dada la dificultad para demostrarla, razones por las cuales esta autoridad determina no tomar en consideración dicha probanza para la emisión de la presente determinación administrativa, siendo aplicable de manera analógica el criterio visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XXV, Mayo de 2007, Tesis: I.3o.C. J/37, Página: 1759, titulada:

6/32

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.**

*Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y*





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.-----

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo por no presentado el escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

7/32

Ahora bien, por lo que hace a la copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio: AOB 635-2016, con sello de la ventanilla única de la Delegación Álvaro Obregón de fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, 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.-----

Cabe señalar que por lo que hace a las copias cotejadas con original de la Memoria Descriptiva de la Obra Nueva "Edificio departamentos", así como de los planos ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ-06 y ARQ-07, con sello de recepción ante ventanilla única de la Delegación Álvaro Obregón de fecha quince de febrero de dos mil





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

dieciséis, con los mismos no se acredita el cumplimiento a los programas vigentes en materia de uso de suelo y normas de ordenación, ya que atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, esta autoridad determina que la manera en que los medios probatorios de cuenta reflejan los hechos que pretende demostrar en el presente procedimiento administrativo, únicamente representa un proyecto que se pretendía lograr en un momento y lugar determinado, más no así que dicho proyecto exista en la realidad universal, observada por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, y sea el mismo que el que en su momento se pretendió, ello es así ya que los planos exhibidos y la memoria descriptiva de la obra nueva, son documentos técnicos que buscan describir la edificación desde lo general a lo particular, en la cual se plasman diversas superficies y características que se pretenden ejecutar al realizarse la obra, sin embargo dicho documento es propiamente un "proyecto" en el que pueden variarse las superficies establecidas en el mismo al ejecutarse la obra, como fue en el caso en concreto, por lo que esta autoridad determina que dichas documentales no son idóneas para tal efecto, por lo que no son tomadas en consideración para la emisión de la presente determinación administrativa, ya que además son de fecha anterior a la práctica de la visita de verificación, por lo que las superficies plasmadas en dicho proyecto pueden ser variadas al momento de la ejecución de la obra atendiendo a las circunstancias de tiempo, modo y lugar, por lo que con ella no se acreditan las superficies reales y actuales del inmueble visitado, sino únicamente se plasma información sobre el proyecto que se pretendió realizar más no así las características y particularidades que existen en la realidad o en la finalización de dicho proyecto, es decir que dichos documentos no implican que el proyecto se apegó a los mismos, por lo que atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia dichas documentales resultan ineficaces para acreditar la pretensión del visitado, sirviendo de sustento la siguiente tesis jurisprudencial.-----

8/32

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

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





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

**QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**

*AMPARO DIRECTO 309/2010. 10 de junio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.*

*Amparo directo 170/2011. 25 de marzo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.*

*Amparo directo 371/2011. 22 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Hiram Casanova Blanco.*

*Amparo directo 460/2011. 18 de agosto de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Miguel Ángel González Padilla.*

*Amparo directo 782/2011. 2 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.*

En ese sentido, esta autoridad determina que la única documental con la cual en su caso se acreditaría el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, el cual si bien es cierto fue expedido a favor del inmueble ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora, número 101 (ciento uno), colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, con cuenta predial 054-411-13-000-5, el cual no es precisamente el señalado en la orden de visita de verificación, es decir, Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, de esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, del acta de visita de verificación en su parte conducente se advierte el número 101 (ciento uno) visible en el letrero de la obra, aunado a 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.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), se advierte que dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados tanto en la orden de visita de verificación como por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, "ESPIGONES Y PLEAMARES", 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, lo anterior es así toda vez que esta autoridad actúa bajo el principio de buen fe que señala los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

9/32

En dicho sentido, el certificado de referencia 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 ([www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de trámites y





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el número de folio 49790-151GUAL16, año 2016 (dos mil dieciséis), mismo que fue corroborado por esta autoridad, 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:-----

*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*

10/32





“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016

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.

En ese sentido, esta autoridad 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, el cual se encuentra vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto como al momento que se emite la presente resolución, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la calificación del presente procedimiento.

En ese sentido, del Certificado de referencia se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación directa H/3/50 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), asimismo por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. M. Gutiérrez Zamora en el tramo A-B DE: Alfonso Caso Andrade a Calz. de los Leones le aplica la **zonificación HC/4/40/A** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 40% de área libre), por lo que esta autoridad determina procedente tomar como la zonificación aplicable al mismo, aquella que le provee más beneficios al visitado es decir, HC/4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 40% de área libre), por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por un **sótano, planta baja y 4 (cuatro) niveles, es decir, 5 (cinco) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel**, siendo que en términos de la zonificación aplicable el inmueble visitado únicamente tiene permitidos 4 (cuatro) niveles de construcción, se **hace evidente que un (1) nivel que se encuentra por encima del cuarto nivel contados a partir de nivel de banquetta, está prohibido para el inmueble visitado, en las normas de ordenación sobre uso de suelo**, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, que se establece en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, antes citada.

11/32

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de **533.66 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y tres punto sesenta y seis metros cuadrados)**, en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 40%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de **533.66 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y tres punto sesenta y seis metros cuadrados)**, en relación con el 40% de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de 213.464 m<sup>2</sup> (doscientos trece punto cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados) que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, sin embargo del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...E. EL ÁREA LIBRE ES DE 165.76 (CIENTO SESENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y SEIS) METROS CUADRADOS..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado no respeta el porcentaje mínimo de área libre, así como el número de niveles permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, 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:-----

**"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".-----

12/32

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 Secretarías 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





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

el reglamento-----

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

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

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.-----

13/32

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.-----

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.-----





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

*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:-----*

*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.-----*

14/32

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 de niveles permitidos, así como la superficie mínima de área libre que corresponde al 40% de la superficie del inmueble, esto es de 4 (cuatro) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, y 213.464 m<sup>2</sup> (doscientos trece punto cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados) de superficie mínima de área libre, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, 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





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

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 y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, es procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, 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:**-----

15/32

**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 al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor 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 hará acreedor a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal al momento de la





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

oposición, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento, que a la letra disponen lo siguiente.-----

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

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

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

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

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

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

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

16/32

De la misma forma, de conformidad con el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 139 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, debido a la inobservancia del visitado, al exceder el número de niveles permitidos, y no respetar el porcentaje mínimo de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, quedando de manifiesto la inobservancia del visitado, violando así lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita de manera textual, lo siguiente: “...Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley...”, (sic), por lo que esta autoridad determina procedente imponer como sanción LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADO





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA, COLONIA LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, EN ESTA CIUDAD, MISMO QUE SE SEÑALA EN LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 213.464 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS TRECE PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, 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:** -----

17/32

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. -----

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

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

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

En virtud de lo anterior, se requiere al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble 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





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal de acuerdo a su numeral 7, presente ante esta Dirección de “Calificación “A” el Programa de Calendarización para llevar a cabo los trabajos antes citados, señalando la forma y fecha en que se llevaran a cabo los mismos, **APERCEBIDO** 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.----

**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.-----

18/32

**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.-----





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

*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;*

19/32

II. *Auxilio de la Fuerza Pública.*

III. *Arresto hasta por treinta y seis horas inmutable*

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

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

De igual manera y por no observar lo dispuesto en la zonificación aplicable al inmueble visitado, respecto del número de niveles permitidos, y la superficie mínima de área libre requerida, en relación con la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, y toda vez que de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, se sancionarán con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, resulta procedente imponer al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTOS 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 \$71.68 (setenta y un pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$107,448.32 (CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 32/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, concatenado con lo dispuesto en el artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del distrito Federal, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben:-----

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

*“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:-----*

20/32

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

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

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

*VIII. Multas.*-----

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

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





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

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

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

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

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

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

De igual forma, esta autoridad ordena imponer como sanción la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, lo anterior, a efecto de evitar que se sigan contraviniendo disposiciones de orden público e interés general, toda vez que es una atribución de este Instituto velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos y circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas en términos de lo dispuesto en el artículo 7 apartado A fracción IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sanción que deberá prevalecer hasta en tanto el C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, acredite de manera fehaciente ante esta autoridad que ha subsanado las faltas que dieron origen a la imposición de las sanciones previstas en la presente resolución, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7 apartado A Fracción II, párrafo segundo, de la Ley del instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para el Distrito Federal, y demás relativos y aplicables, preceptos que para mayor referencia se transcriben a continuación:-----

21/32

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:



*Handwritten mark*



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

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.**

22/32

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

(...)------

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

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 hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos de suelo permitidos en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

especializado en funciones de verificación señaló 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 trataba de una obra nueva en proceso de construcción, sin que se pudiera determinar el uso que en su caso se destinará el inmueble de referencia.-----

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 banqueteta, o si en la misma se incluyó el sótano observado en el inmueble visitado, ya si bien es cierto señala una superficie de ocupación del sótano observado, también lo es que en el apartado de la superficie construida no hizo tal aclaración, siendo que ha quedado precisado que la superficie de construcción bajo nivel de banqueteta 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 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-----

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 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; -----*



*n*



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

- 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).-----*

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 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 en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

24/32

**CUARTO.-** Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede hacer la **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** de conformidad con el artículo 140 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionado el resultado de las infracciones derivadas del texto del Acta de Visita de Verificación, de la siguiente forma:---

**I. La gravedad de la infracción,** esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, en relación al número de niveles permitidos y superficie mínima de área libre, en términos de la zonificación aplicable prevista en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUÁL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, el mismo infringe disposiciones de orden público e interés general al tener un número de niveles mayores a los permitidos, así como un porcentaje de área libre menor al requerido como mínimo, 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,





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.

II. **Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se desprende que el inmueble de cuenta se encontraba constituido al momento de la visita de verificación, por **sótano, planta baja y 4 (cuatro) niveles, es decir, 5 (cinco) 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 533.66 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y tres punto sesenta y seis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1471.6 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos setenta y uno punto seis metros cuadrados)**, lo que permite deducir que el C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, cuenta con solvencia económica suficiente para el pago de la sanción económica 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 1500 (mil quinientos) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta 3000 (tres mil) días de salario mínimo, para el Distrito Federal.--

25/32

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

#### **SANCIONES Y MULTA**

**PRIMERO.-** Por no observar las determinaciones de la Administración Pública del Distrito Federal, en relación con el número de niveles permitidos y el porcentaje de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, 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





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016

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 Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, administrado con el artículo 139 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con lo que establece el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** De igual forma, debido a la inobservancia del visitado en relación con el número de niveles permitidos, y el porcentaje de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, esta autoridad determina procedente imponer como sanción LA DEMOLICIÓN: **1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA, COLONIA LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, EN ESTA CIUDAD, MISMO QUE SE SEÑALA EN LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 213.464 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS TRECE PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, 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

**TERCERO.-** Así como al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTOS 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 \$71.68 (setenta y un pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$107,448.32 (CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 32/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, concatenado con lo dispuesto en el artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del distrito Federal, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, lo anterior, debido a la conducta infractora del visitado, respecto a que no respeta el número de niveles permitidos, y el porcentaje mínimo de área libre equivalente al 40% que está obligado a tener, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, que se establece en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, 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 Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, lo anterior, a efecto de evitar que se sigan contraviniendo disposiciones de orden público e interés general, toda vez que es una atribución de este Instituto velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos y circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas en términos de lo dispuesto en el artículo 7 apartado A fracción IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sanción que deberá prevalecer hasta en tanto el C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento acredite de manera fehaciente ante esta autoridad que ha subsanado las faltas que dieron origen a la imposición de las sanciones previstas en la presente resolución, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7 apartado A fracción II párrafo segundo de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero 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 del C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuestos los sellos de clausura, el estado de clausura así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento prevalecerán hasta en tanto respete el número de niveles, y el porcentaje mínimo de área libre requerido para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable o bien exhiba





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que prevé el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y que ampare el número de niveles, superficie máxima de construcción y el porcentaje de área libre con que cuenta el inmueble visitado, de conformidad con los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

- B) Exhibir **EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN CON EL QUE SE ACREDITE LA DEMOLICIÓN: 1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA, COLONIA LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, EN ESTA CIUDAD, MISMO QUE SE SEÑALA EN LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO, ASI COMO DE 2) LA SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 213.464 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS TRECE PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER**, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, 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, **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

28/32





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

artículo 7.-----

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

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

Es de resolverse y se:-----

**RESUELVE**

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

29/32

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

**TERCERO.-** Por lo que respecta a la superficie de construcción, uso de suelo y Dictamen de Impacto Urbano, se resuelve no emitir pronunciamiento al respecto, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Por lo que respecta al número de niveles, y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al Inmueble visitado ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, así como LA DEMOLICIÓN: **1) DEL NIVEL EXCEDENTE DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR, ÚNICAMENTE DEL NIVEL QUE ESTA POR ENCIMA DEL CUARTO NIVEL CONTADO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, DEL INMUEBLE VISITADO, UBICADO EN MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA, COLONIA LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, EN ESTA CIUDAD, MISMO QUE SE SEÑALA EN LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO, ASÍ COMO DE 2) LA**



W



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016

SUPERFICIE EXCEDIDA, A FIN DE QUE SE AJUSTE AL ÁREA LIBRE DE 213.464 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS TRECE PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) QUE CORRESPONDEN AL 40 % DE ÁREA LIBRE QUE ESTA OBLIGADO A TENER, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49790-151GUAL16, con fecha de expedición tres de agosto de dos mil dieciséis, y al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTOS 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 \$71.68 (setenta y un pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$107,448.32 (CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 32/100 M.N.)**, así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con los artículos 96 fracción III, IV y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 139 fracciones III, IV y VIII y 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 7 apartado A fracción II párrafo segundo de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 48 fracciones I, II y V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, en relación con lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----

30/32

**QUINTO.-** Se **APERCIBE** al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor 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, serán acreedores a una multa equivalente a treinta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, al momento de la oposición y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 BIS fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria en términos del artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal y 39 y 40 del citado Reglamento.-----

**SEXTO.-** Hágase del conocimiento del C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble 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





**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

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.-----

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

**OCTAVO.** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

31/32

**NOVENO.-** Gírese oficio al C. Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo tercero de la Ley Registral para el Distrito Federal, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciados en la presente resolución.-----

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





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2936/2016**

**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.-----

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 al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, en el Manuel Gutiérrez Zamora, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

32/32

**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. -----

LFS/MAGT

