



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2471/2018

En la Ciudad de México, a quince de enero de dos mil diecinueve.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan, número 1452 (mil cuatrocientos cincuenta y dos), colonia Portales Oriente, Demarcación Territorial Benito Juárez, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha dos de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2471/2018, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año por el C. Juan Luis Ortiz Morales, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- En fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, fijándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la cual se llevó a cabo a las trece horas del doce de septiembre de dos mil dieciocho, mediante la cual se hizo constar la comparecencia de la promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.

1/6

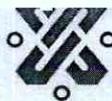
3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II 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; y 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2471/2018

Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial Benito Juárez, y Normas de Ordenación en esta Ciudad, 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, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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 al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:

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 CONSTITUÍ EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASI CONFIRMARLO EL VISITADO. SE OBSERVA QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE TAPIAL DE LAMINA AL FRENTE DEL PREDIO. AL INTERIOR SE OBSERVA UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) CONSTITUIDO EN SOTANO, SEMISOTANO Y CINCO NIVELES MÁS AL MOMENTO DE ESTA DILIGENCIA. CABE SEÑALAR QUE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA EL ULTIMO NIVEL CONTINUA EN CONSTRUCCION Y NO SE PUEDE DETERMINAR SI SERAN LOS NIVELES DEFINITIVOS DEL INMUEBLE. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE OBSERVA QUE: 1.- AL MOMENTO SE OBSERVAN CINCO NIVELES CONSTRUIDOS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 2.- EL USO AL MOMENTO DE LA VISITA ES DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO (OBRA NUEVA) 3.- A) EL TERRENO MIDE DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (220 M2); B) LA SUPERFICIE UTILIZADA INCLUYENDO LOS SOTANOS ES DE SEISCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (680 M2); C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 M2) AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; D) LA ALTURA AL MOMENTO ES DE CATORCE METROS LINEALES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (14 ML); E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SESENTA METROS CUADRADOS (60M2).

2/6

De lo anterior, se concluye que el inmueble visitado se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida por sótano, semisótano y cinco (5) niveles, ello en una superficie del predio de 220 m² (doscientos veinte metros cuadrados), con una superficie de construcción de 500 m² (quinientos metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta y una superficie de área libre de 60 m² (sesenta metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, 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.

Asimismo asentó, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.



K



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2471/2018

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas 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 de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

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

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea presentada al momento de la visita de verificación y la cual obra en autos para acreditar el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED], con fecha de expedición [REDACTED], a favor del inmueble materia del presente procedimiento; el cual puede ser consultado en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio [REDACTED] año [REDACTED], 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 de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial 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 de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

3/6

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

Handwritten mark resembling a stylized '7' or '1'.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2471/2018

cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

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.

Cabe destacar que 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 [redacted] resultando evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de igual forma se advierte que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B y C, con número de folio [redacted] con sello delegacional de registrada de fecha [redacted] referente al domicilio señalado en el certificado de mérito, lo anterior, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual se cita a continuación:

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

(...)

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;

4/6

De lo que se advierte que en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [redacted] con fecha de expedición [redacted] al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B y C, con número de folio [redacted] con sello delegacional de registrada de fecha [redacted] durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplican las zonificaciones H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 729.696 m² (setecientos veintinueve punto seiscientos noventa y seis metros cuadrados) y HM/10/20 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 1,824.24 m² (mil ochocientos veinticuatro punto veinticuatro metros cuadrados) la cual esta última le es aplicable por norma de ordenación sobre vialidad, que al concederle mayores beneficios al visitado, es la que se tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [redacted] con fecha de expedición [redacted] diecisiete, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por sótano, semisótano y cinco (5) niveles, con una superficie de construcción de 500 m² (quinientos metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta y una superficie de área libre de 60 m² (sesenta metros cuadrados); lo anterior es así en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio, es decir, 220 m² (doscientos veinte metros cuadrados), y el equivalente a





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2471/2018

veinte por ciento (20%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 44 m² (cuarenta y cuatro metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 60 m² (sesenta metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto de los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], con fecha de expedición [REDACTED], relativo al inmueble visitado, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación se advierte que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- 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 Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- 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 de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderada Legal la C. [REDACTED]





_____ y/o a los CC. _____

autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en _____

_____ de esta Ciudad.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

[Firma manuscrita en azul]

[Firma manuscrita en azul]
DVDC/AGC

[Firma manuscrita en azul]



[Firma manuscrita en azul]