



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 1985 (mil novecientos ochenta y cinco), colonia Los Alpes, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

1.- El veinte de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2271/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año, [REDACTED] personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha seis de agosto de dos mil dieciocho se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 nueve de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las doce horas del treinta de agosto de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia de [REDACTED] [REDACTED] teniéndose por desahogadas 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, 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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, 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

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]



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 a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente:

El resultado de la visita de verificación y el acta de visita de verificación, así como los siguientes REQUISITOS, OBSERVACIONES, LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR CON DATOS DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN VISIBLE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: SIENDO ATENDIDA POR LA [REDACTED] EN CARÁCTER DE ENCARGADA Y QUIEN PERMITE EL ACCESO AL PREDIO AL PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN; SE TIENE ACCESO POR EL NÚMERO 118 DE EDNA, AL INTERIOR DEL NÚMERO 118 SE OBSERVA MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN COMO LAS VARILLAS, ARENA, TABIQUES, ASÍ COMO ESPACIO HABILITADO COMO HABITACIONAL TODA VEZ QUE SE QUEDA VELADOR Y TRABAJADORES; DEL PREDIO 118 DE EDNA SE TIENE ACCESO AL NÚMERO [REDACTED] TODA VEZ QUE ESTE NO TIENE ACCESO HABILITADO EN EL [REDACTED] ADVIERTE INMUEBLE DE CINCO NIVELES HASTA EL MOMENTO EN OBRA NEGRA ASÍ COMO CINCO SOTANOS; CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN 11 A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA Y HASTA EL MOMENTO LA CONSTRUCCIÓN OBSERVADA EN EL [REDACTED] CUENTA CON CINCO NIVELES, 2) EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE OBRA NEGRA, 3 A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (684.87 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL PREDIO VISITADO ES DE TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (3,857.22 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA HASTA EL MOMENTO A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,225.72 M2), D) LA ALTURA DE LO CONSTRUIDO HASTA EL MOMENTO ES DE DIECISEIS PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (16.50 M) Y E) EL ÁREA LIBRE HASTA EL MOMENTO ES DE CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (439.72 M2).

2/6

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra en etapa de obra negra, constituida al momento de la visita de verificación por **cinco (5) niveles de construcción contado a partir de nivel de banquetta, en una superficie del predio de 684.87 m² (seiscientos ochenta y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados), superficie de construcción de 1,225.72m² (mil doscientos veinticinco punto setenta y dos metros cuadrados) y una superficie de área libre de 439.72 m² (cuatrocientos treinta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados)**, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

- 1.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA tipo COPIA SIMPLE con fecha de expedición VEINTISEIS DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO: 56540-151CHL16, CON EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA: CERTIFICADOR FREDY EDGAR ESCOBEDO FLORES.

Documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación.





mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 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 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 las únicas documentales idóneas que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, son los **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 56540-151CHL16, con fecha de expedición del veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, 74389-151STVI17, con fecha de expedición del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete**, relativos al inmueble visitado, sin embargo esta autoridad para los efectos de emitir la presente resolución administrativa, considera procedente únicamente tomar en cuenta el documento más reciente, esto es el **Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo, folios 74389-151STVI17, con fecha de expedición del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete**, probanza que 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 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.cdmx.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de **74389-151STVI17**, año 2017 (dos mil diecisiete), 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

A

0

A





INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

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.

El cual al momento de cotejarlo se tiene que coincide plenamente con el ofrecido que corre agregado a las actuaciones, por lo que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, vigente al momento de practicarse la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 74389-151STVI17, con fecha de expedición del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete**, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplican las zonificaciones H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles, 50% mínimo de área libre) y una superficie de construcción de 1,229.26 (mil doscientos veintinueve punto veintiséis) y HM/15/20 (Habitacional Mixto, 15 (quince) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 9,834.12m² (nueve mil ocho cientos treinta y cuatro punto doce metros cuadrados), esta última por norma de ordenación sobre vialidad, y que al otorgarle mayores beneficios al visitado es la zonificación que esta autoridad 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 uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 74389-151STVI17, con fecha de expedición del veintitrés de noviembre de dos mil 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 cinco (5) niveles contado a partir de nivel de banquetta, superficie de construcción de 1,225.72m² (mil doscientos veinticinco punto setenta y dos metros cuadrados) y una superficie de área libre de 439.72 m² (cuatrocientos treinta y nueve punto setenta y dos 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, 684.87 m² (seiscientos ochenta y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados), y el equivalente al veinte por ciento (20%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 136.974 m² (ciento treinta y seis punto novecientos setenta y cuatro metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 439.72 m² (cuatrocientos treinta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.

4/6

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado, hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los niveles, superficie máxima 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**

[Handwritten blue checkmark and scribbles]



[Handwritten blue mark]



Zonificación de Uso del Suelo, folio 74389-151STVI17, con fecha de expedición del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, 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 al momento de la visita de verificación, respecto a los niveles, superficie de construcción y área libre observados en el inmueble visitado se determina que

del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, dejando a salvo la facultad de esta autoridad: para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble, 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 el contenido de la presente resolución del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de

en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos ubicado en

5/6

Handwritten mark resembling a checkmark or signature.



Handwritten mark resembling a signature.



SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

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

LVDC/PAGV

