



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 Eje Cuatro Sur Avenida Presidente Plutarco Elías Calles, número mil seiscientos cincuenta y cinco (1655), colonia Albert, Demarcación Territorial Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

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

1. En fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2546/2018, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por la C. Olokum Ayerim Berthila Vargas Estrada personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciocho, el C. [REDACTED] 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 veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se requirió a la promovente para que dentro del término de tres días hábiles compareciera ante esta Dirección a efecto de que ratificara el contenido y firma del Dictamen ofrecido en dicho escrito, (comparecencia que se llevó a cabo a las once horas del día veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho), de igual manera se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas del once de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, 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 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, 2 fracciones 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) 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 Quinto transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el cuatro de mayo de dos mil dieciocho, y artículo 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 Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial **Benito**



Juárez, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 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.-----

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, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

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

AL MOMENTO DE CONSTITUIRME EN EL DOMICILIO SEÑALADO CORROBORANDOLO MEDIANTE NÚMERO A LA VISTA, ASI COMO CON EL VISITADO, REQUIERO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO, TITULAR, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE, ADMINISTRADOR, DONDE SOMOS ATENDIDOS POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO A QUIEN LE EXPLICAMOS EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA CON QUIEN REALIZAMOS EL RECORRIDO Y DESIGNA A SUS TESTIGOS, PODEMOS OBSERVAR UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS TALES COMO COLOCACION DE MUEBLES DE BAÑO, ENCIMERAS Y MUEBLES DE COCINA DESARROLLADA EN SEIS NIVELES, SEMI SOTANO Y UN SÓTANO, EN DOS TORRES CON SUS CUBOS DE LUZ, Y UN ELEVADOR POR CADA TORRE CON UN TOTAL DE 47 DEPATAMENTOS, CABE MENCIONAR QUE ALGUNOS DE ELLOS YA HABITADOS, EN BASE AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION 1. CUENTA CON 6 NIVELES Y SEMISOTANO, 2. EL USO DE SUELO AL MOMENTO ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, 3. A)LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 810.00M2 (OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS), B) Y C) LA SUPERFICIE UTILIZADA Y CONSTRUIDA ES DE 3,862.38 M2 (TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) D) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 18.92 M (DIECIOCHO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS E) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 166.27 M2 (CIENTO SESENTA Y SEIS PUNTO VEINTI SIETE METROS CUADRADOS) CABE MENCIONAR QUE NO EXHIBE DOCUMENTACION AL MOMENTO

2/6

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva conformada por seis niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie del predio de 810 m² (ochocientos diez metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir del nivel medio de banqueta de 3,862.38 m² (tres mil ochocientos sesenta y dos punto treinta y ocho metros cuadrados) y una superficie de área libre de 166.27 m² (ciento sesenta y seis punto veintisiete 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.-----

2.- Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

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

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETIVOS



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx



En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo 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 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, es la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio [REDACTED]**, con fecha de expedición del siete de septiembre de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, 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 el número de folio [REDACTED], año dos mil dieciséis, 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 se le otorga pleno valor probatorio, 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 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 la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

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, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-

4/6

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio [REDACTED] con fecha de expedición del siete de septiembre de dos mil dieciséis**, se advierte que las zonificaciones aplicables en el inmueble visitado, son Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 2,579.20 m², y Habitacional con Comercio en Planta Baja, seis (6) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 3,868.80 m² (tres mil ochocientos sesenta y ocho punto ochenta metros cuadrados), esta última por Norma General de Ordenación sobre Vialidad que al otorgarle mayores beneficios es la que se tomara en cuenta para la presente determinación, por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie de construcción 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 la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio [REDACTED] con fecha de expedición del siete de septiembre de dos mil dieciséis, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por seis niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de construcción de 3,862.38 m² (tres mil ochocientos sesenta y dos punto treinta y ocho metros cuadrados).-----

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 funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de **810 m² (ochocientos diez metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, esto es el 20% de **810 m² (ochocientos diez metros cuadrados)** resultando de la operación aritmética un total de **162 m² (ciento sesenta y dos metros cuadrados)**, siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre 166.27 m² (ciento sesenta y seis punto veintisiete metros cuadrados), esto es **4.27 m² (cuatro punto**





veintisiete metros cuadrados) mayores a los requeridos en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado de referencia, por lo que se hace evidente que 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 folio [REDACTED], con fecha de expedición del siete de septiembre de dos mil dieciséis,** en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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.-----

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 declara 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, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

5/6

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 se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación 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 de la Ciudad de México, 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR, en el domicilio ubicado en [REDACTED]-----





SEPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2546/2018, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.--

OCTAVO.- CÚMPLASE

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

DVDC/ACC

