



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/463/2019

En la Ciudad de México, a cinco de noviembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Félix Cuevas quinientos catorce (514), Colonia del Valle Sur, Código Postal 03104 (cero tres mil ciento cuatro), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El siete de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/463/2019, la cual fue ejecutada el día ocho del mismo mes y año, por el funcionario público Luis Alfredo Martínez Navarro, personal especializado en funciones de verificación, adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Del nueve al veintidós de octubre de dos mil diecinueve, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término legal concedido para ello. Por tal motivo, mediante acuerdo fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, con fundamento en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

3.- En fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, el ciudadano [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló manifestaciones y presentó pruebas respecto del inmueble visitado, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual, se le indicó que se tuvo por perdido su derecho para tales efectos, al haber presentado su escrito de forma extemporánea.-----

1/6

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/463/2019

Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, 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 Alcaldía Benito Juárez, 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 requisitos necesarios 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

"... observo una obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de planta baja y cuatro niveles superiores y tres sótanos, al momento se observan a diez trabajadores realizando trabajos de limpieza, observo una excavadora, materiales y herramientas, respecto al alcance de la orden de visita de verificación señalo lo siguiente: 1) El aprovechamiento observado en el inmueble es obra nueva en etapa de construcción, 2) El número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetta es de tres, 3) El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta es de: Planta baja y cuatro niveles, 4) Al momento no es posible determinar el número de viviendas, 5) Las Mediciones son las siguientes: a) superficie total del predio 1,167 m2 (mil ciento sesenta y siete), b) la superficie de construcción es de: 6,194 m2 (seis mil ciento noventa y cuatro), c) Superficie de área libre: 465 m2 (cuatrocientos sesenta y cinco), d) superficie de desplante es de: 702 m2 (setecientos dos), e) Altura de entre pisos. 2.83 metros, f) Altura del inmueble: 9.82 metros, 6) Superficie construida a partir del nivel de banquetta es de: 3,510 m2 (tres mil quinientos diez), h) al momento no es posible determinarlo...." (sic). -----

2/6

De la descripción anterior, se desprende que se trata de un inmueble donde se llevan a cabo trabajos de construcción en proceso donde al momento se observa un cuerpo constructivo de planta baja y cuatro niveles superiores y tres sótanos, con las medidas siguientes; superficie total del predio 1,167 m2 (mil ciento sesenta y siete metros cuadrados); superficie de área libre: 465 m2 (cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados); superficie de desplante es de: 702 m2 (setecientos dos metros cuadrados); altura del inmueble 9.82 m (nueve punto ochenta y dos metros lineales y una superficie construida a partir del nivel de banquetta es de: 3,510 m2 (tres mil quinientos diez metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando teodolito Bosch, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/463/2019

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

"1. Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 21 de Noviembre de 2017, folio: 71811-151PAEM17, para el domicilio Félix Cuevas 514, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, Superficie total del predio; 1,205 m2, Uso de Suelo: H- habitacional HO, H/3/20/B, 2) Copia Simple de Constancia de Alineamiento y número oficial, de fecha: 10-Agosto-2017 con folio; 1590, Domicilio: Eje 7 Sur, Félix Cuevas, Colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, Superficie; 1,205 m2" (sic). -----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 373 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1.- Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 21 de Noviembre de 2017, folio: 71811-151PAEM17, para el domicilio Félix Cuevas 514, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, Superficie total del predio; 1,205 m2, Uso de Suelo: H- habitacional HO, H/3/20/B, respecto de la cual esta autoridad no entrará el estudio de la misma para efecto de emitir la presente determinación, toda vez que no fue exhibida por el promovente durante la substanciación del presente procedimiento, aunado a que al momento de la visita de verificación fue exhibida en copia simple, por lo que la misma carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, siendo aplicable a éste respecto por analogía el siguiente criterio Jurisprudencial:-----

3/6

Época: Novena Época
Registro: 172557
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXV, Mayo de 2007
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/37
Página: 1759

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 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.



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/463/2019

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.

2.- Copia simple de Constancia de Alineamiento y número oficial, de fecha: 10-Agosto-2017 con folio; 1590, Domicilio: Eje 7 Sur, Félix Cuevas, Colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, Superficie; 1,205 m2, documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, al obrar en autos del presente expediente. -----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, 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 de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

En ese sentido, de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa se advierte: -----

4/6

1.- Copia certificada de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 60716-151REAL18, de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, con vigencia de un año, esto es, al dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, de cuyo contenido se advierte que al inmueble que nos ocupa le aplican las zonificaciones: H (Habitacional) y HO (Habitacional con Oficinas), esta última aplicable por Norma de Ordenación sobre Vialidad que le concede la zonificación HO/6/20 Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción y 20% de área libre, esto es, 20% de superficie de área libre, es decir, 241.00 m2 (doscientos cuarenta y un metros cuadrados), 80 % de superficie de desplante, es decir, 964.00 m2 (novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 5,784.00 m2 (cinco mil setecientos ochenta y cuatro metros cuadrados), por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, toda vez que la misma le concede mayores beneficios al visitado.-----

2.- Copia certificada de Constancia de Alineamiento y número oficial, de fecha: 10-Agosto-2017 con folio; 1590, Domicilio: Eje 7 Sur, Félix Cuevas, Colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, Superficie; 1,205 m2, respecto de la cual esta autoridad determina que por su naturaleza jurídica, no puede ser considerada para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que dicha probanza no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

3.- Copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio FBJ-0375-17, con fecha en sello de registro primero de diciembre de dos mil diecisiete, documental respecto de la cual, esta autoridad determina que por su naturaleza jurídica, no puede ser considerada para su estudio y análisis al emitir la presente determinación, al no acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación y el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/463/2019

4.- Copia certificada de instrumento número dieciocho mil ochocientos noventa y siete, de fecha catorce de abril de dos mil diecisiete, documental respecto de la cual, esta autoridad determina que por su naturaleza jurídica, no puede ser considerada para su estudio y análisis al emitir la presente determinación, al no acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación y el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. ---

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 60716-151REAL18, de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, se advierte que al aplicarle al inmueble visitado la zonificación señalada en la Norma de Ordenación sobre Vialidad citada en párrafos anteriores y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido por planta baja y cuatro niveles superiores, con las medidas siguientes; superficie de área libre de 465 m² (cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados), superficie de desplante de 702 m² (setecientos dos metros cuadrados), y una superficie construida a partir del nivel de banquetta de 3,510 m² (tres mil quinientos diez metros cuadrados), se hace evidente que los niveles, la superficie de área libre, la superficie de desplante y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles, a la superficie de área libre, la superficie de desplante y la superficie de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 60716-151REAL18, de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

5/6

"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".-----

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal".-----

"Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/463/2019

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 al número de niveles, la superficie de área libre, la superficie de desplante y la superficie de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, dejando a salvo a la facultad dada a 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. -----

6/6

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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

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

MAZR/AGC/CAAS