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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cacaxtla número 22 (veintidós), colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03650, Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- En fecha dos de diciembre 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/887/2019, misma que fue ejecutada el tres de diciembre del mismo año, por el C. Víctor José Aguario Albarrán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ----------
---

2.- Del día cuatro de diciembre de dos mil diecinueve al día tres de enero de dos mil veinte, 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 concedido para ello, en consecuencia, mediante acuerdo de fecha seis de enero de dos mil veinte, se turnó el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de los siguientes: ----------
---

----------**C O N S I D E R A N D O S**---------- 1/7

PRIMERO.- La suscrita 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 segundo y 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 Publica 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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 V y XI, 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 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, así como a las normas de zonificación y 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 6, 7, 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. ----------

---

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. ----------

---

En relación a la documentación requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: ----------

---

"A. EXHIBE ORIGINAL DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO NO. 17042-151GUJO19, DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2019 PARA EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CACAXTLA NÚMERO 22, COLONIA LETRÁN VALLE, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, ZONIFICACIÓN: H/3/20/B, B.- EXHIBE ORIGINAL DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL FOLIO 0849, DE FECHA 14 DE JUNIO DE 2017, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, DOCUMENTO CON SELLOS DE LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CONSTE." (Sic)

Por lo que hace a dichas documentales, si bien fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, no menos cierto resulta ser, que como se señala en el acta de referencia, el visitado contaba con un término de diez días hábiles contados a partir de la conclusión de la visita de verificación que nos ocupa, para formular por escrito, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta correspondiente, sin que a la fecha de vencimiento del termino señalado se ejerciera tal derecho, siendo necesario para esta autoridad contraerse al estudio integral de dichas documentales exhibidas en la visita de verificación, a efecto de constatar el alcance y objeto de las citadas documentales, por lo cual no se cuenta con la certeza sobre la autenticidad de los datos contenidos en las mismas y en consecuencia realizar su estudio. ----------

---

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:----------

---

"... INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, DONDE AL INTERIOR ADVIERTO TRABAJOS DE REMODELACIÓN CONSISTENTES EN APLANADOS DE MUROS Y ACABAOS EN GENERAL, CONFORME LA OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE REMODELACIÓN, 2.- EL INMUEBLE CONSTA DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 3.- EL INMUEBLE CONSTA DE UNA VIVIENDA, 4.- CON RESPECTO A LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES, A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (299) METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE TREINTA (30) METROS CUADRADOS, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO QUINCE (115) METROS CUADRADOS, E) LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO (2.45) METROS, F) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE NUEVE (9) METROS, G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE

DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (299) METROS CUADRADOS, H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA…" (Sic)

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble de tres niveles contados a partir del nivel de banqueta, con una superficie del predio de 145 m^2 (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción de 299 m^2 (doscientos noventa y nueve metros cuadrados) y una superficie de área libre de 30 m^2 (treinta metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, observándose al interior trabajos de remodelación consistentes en aplanados de muros y acabados en general, 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. ----------

---

En este sentido, y toda vez que el visitado fue omiso en presentar escrito de observaciones y no 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, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente a la visita de verificación), lo anterior, para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano ----------

---

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad del "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 de la Ciudad de México (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de "ciudadmx", opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del predio visitado, el cual si bien es cierto lo señala con una calle que no es precisamente la señalada en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, también lo es que el mismo coincide plenamente con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, el cual se encuentre dotada de fe pública, elemento corroborado por esta autoridad, por lo que se presume -salvo prueba en contrario-, que se trata del mismo domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, en consecuencia, esta autoridad determina tomar en consideración la información señalada en dicho sistema para los efectos de la presente determinación, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente a la visita de verificación), donde la aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre) y una superficie máxima de construcción de 366 m2 (trescientos sesenta y seis metros cuadrados), tal y como se advierte a continuación: ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

Información General

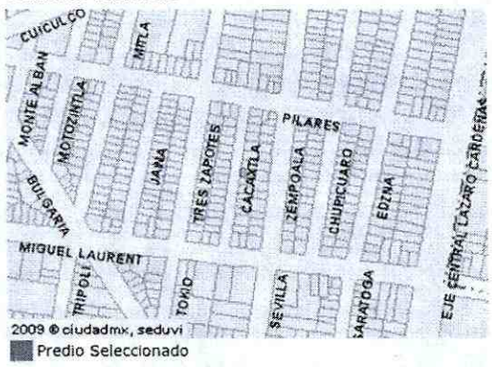
Cuenta Catastral 343_176_22

Dirección

Calle y Número: CALLE 10 A 22
Colonia: LETRAN VALLE
Código Postal: 03650
Superficie del Predio: 152 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Usos	3	-"-	20	60	B(1 Viv c/100 m2 de terreno)	366	2

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, 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, otorgarle 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. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: ----------

---

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría , por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

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 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----------
---

Del estudio de la zonificación contenida en el programa aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitidos 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre) y una superficie máxima de construcción de 366 m2 (trescientos sesenta y seis metros cuadrados), en ese sentido, 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 3 (tres) niveles, con una superficie del predio de 145 m^2 (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción de 299 m^2 (doscientos noventa y nueve metros cuadrados) y una superficie de área libre de 30 m^2 (treinta metros cuadrados), lo que, se hace evidente que tanto los niveles, la superficie máxima de construcción así como la superficie de área libre observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Programa de referencia.----- 5/7

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 a los niveles, a la superficie máxima de construcción y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: ----------
---

> ***"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. Las Secretaría 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 el reglamento* ----------

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 37 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."----------

----------**R E S U E L V E**----------

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.---

6/7

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, a la superficie máxima de construcción y la superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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.-------

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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ----------
---

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 al calce por duplicado. Conste.----------
---

MAZR/JCAZ/LFSC

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700