



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/326/2020

En la Ciudad de México, a cuatro de marzo de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Patricio Sanz número 733 (setecientos treinta y tres), interior 1 (uno), colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100 (Cero tres mil cien), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/393/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

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

1.- En fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/326/2020, misma que fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Nancy Alejandra Márquez Sahagún, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Del día seis al diecinueve de febrero 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. -----

3.- En consecuencia, mediante acuerdo de fecha veinte de febrero 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. -----

1/6

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

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 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 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 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, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/326/2020

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, 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 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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. -----

1) En cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:---

"[...] OBSERVO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON PRETIL EN SEGUNDO NIVEL Y UN CUARTO DE SERVICIO TENIENDO ACCESO A LA AZOTEA POR UNAS ESCALERAS METÁLICAS EXTERIORES DEL PASILLO DEL PRIMER NIVEL A LA AZOTEA, LA AZOTEA SE ENCUENTRA DELIMITADA CON UNA BSRANDAL DE PERIMETRAL DE 60 CENTÍMETROS DE ALTURA, SE ADVIERTEN ENSERES DE CASA HABITACION Y NO SE OBSERVA AL MOMENTO SE LLEVEN ACABO TRABAJOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN. CABE HACER MENCIÓN QUE ES UN PREDIO TIPO CONDOMINIO HORIZONTAL DONDE HAY CUATRO CASAS MAS IGUAL DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y EN LAS DEL FONDO TAMBIÉN SE ADVIERTEN CUARTOS DE SERVICIO. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN HABITADA. 2. NO SE OBSERVAN NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA. 3 EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA, UN NIVEL Y UN CUARTO DE SERVICIO EN LA AZOTEA. 4 EN EL INTERIOR 1 OBJETO DE LA PRESENTE SOLO SE ADVIERTE UNA VIVIENDA. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 85M2 (OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTES AL INTERIOR 1.B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 182 M2 (CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) C) NO SE OBSERVA ÁREA LIBRE AL INTERIOR DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA HABIENDO ÁREA LIBRE DE TODO EL CONDOMINIO HORIZONTAL. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 85M2 (OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), E) LA ALTURA DE ENTREPOSOS ES DE 2.5 METROS, F) LA ALTURA TOTAL CONSIDERANDO EL CUARTO DE SERVICIO ES DE 9.2 M (NUEVE PUNTO DOS METROS LINEALES), G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 182 M2 (NUEVE PUNTO DOS METROS LINEALES) H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON ALTURA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA [...] (Sic) -----

2/6

De lo señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se desprende que se trata de un inmueble ubicado en un predio tipo condominio horizontal constituido por planta baja, un nivel y un cuarto de servicio en azotea con enseres de casa habitación, es decir, tres niveles sobre nivel de banquetta, al interior del inmueble de mérito se advirtió el aprovechamiento de casa habitación habitada en el que se advierte una sola vivienda, lo anterior dentro de una superficie de predio de 85 m² (ochenta y cinco metros cuadrados), una superficie de construcción de 182 m² (ciento ochenta y dos metros cuadrados) y una altura de 9.2 m (nueve punto dos metros lineales), superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó 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 los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/326/2020

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno. -----

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: -----

"NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA" (Sic)

Ahora bien, toda vez que de lo anterior se desprende que el visitado no exhibió al momento de la visita de verificación documental alguna, esta autoridad no emitirá pronunciamiento respecto a las documentales requeridas en la orden de visita de verificación de fecha cinco de febrero de dos mil veinte. -----

En este sentido, y 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, lo cual se le hizo del conocimiento de manera clara y precisa en la multicitada Acta de Visita de Verificación, foja dos, sin que a la fecha de vencimiento del termino señalado se ejerciera tal derecho, por lo cual, 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 Benito Juárez, publicado en Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de 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 (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx", opción Búsqueda numeral 2 (dos) Domicilio con los datos del predio visitado, del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, es la de **H/4/20** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de superficie de área libre) y una superficie máxima de construcción de 1994 m² (mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados), tal y como se advierte a continuación: -----

3/6

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	040_045_10						
Dirección							
Calle y Número:	PATRICIO SANZ 733						
Colonia:	DEL VALLE CENTRO						
Código Postal:	03100						
Superficie del Predio: 623 m ²		Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.					
"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.							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Usos	4	4.50	20	60	M(1 Viv c/50 m ² de terreno)	1994	12



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 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, 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, contenido en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) 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.

4/6

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-----

Del estudio de la zonificación contenida en el programa aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitidos 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de superficie de área libre y una superficie máxima de construcción de 1994 m2 (mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que no habían trabajos



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/326/2020

de construcción en el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por 3 (tres) niveles, así como una superficie de construcción de 182 m² (ciento ochenta y dos metros cuadrados), por lo que, se hace evidente que tanto los niveles 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 Programa 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 a los niveles y a la superficie máxima de construcción observados de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez que nos ocupa, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"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

5/6

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/326/2020

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles y a la superficie máxima de construcción 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 hábil 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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, en el domicilio en el que se llevó cabo la visita de verificación, ubicado en

[REDACTED]

SEXTO.- 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; CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

6/6

Elaboró
Luis Fernando Sánchez Castro
Jefe De Unidad Departamental de Mejora Administrativa

Revisó
Adriana Santa Carbajal Ávila
Líder Coordinador de Proyectos de Levantamientos de
Trámites "A"

Supervisó
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector De Trámite Y Cumplimientos