



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/468/2019

En la Ciudad de México, a trece de diciembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Manuel Rivera Cambas, número cuarenta y ocho (48), colonia Jardín Balbuena, Código Postal 15900, Alcaldía Venustiano Carranza, en la Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha nueve 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/468/2019, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por el servidor público 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.- El día veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [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, por lo que mediante acuerdo de doce de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, 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 día veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente, por lo que se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 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, fracciones I, IV, 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, 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.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/468/2019

Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con 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, 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 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico 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:

"...observando que se trata de una obra nueva en proceso de construcción; al momento el inmueble cuenta con un nivel y observo trabajos de desplante para el siguiente nivel. Conforme al objeto y alcance de la orden hago constar lo siguiente: 1.- el aprovechamiento observado en el inmueble es de obra nueva en proceso de construcción 2.- El inmueble no cuenta con niveles bajo nivel de banqueteta 3.- Al momento cuenta con un nivel sobre nivel de banqueteta 4.- No se puede determinar el número de viviendas en virtud del avance de obra. 5. Con respecto a las mediciones a) la superficie total del predio es de doscientos (200) metros cuadrados; b) la superficie de construcción es de ciento cuarenta y ocho (148) metros cuadrados c) la superficie de área libre es de cincuenta y dos (52) metros cuadrados d) La superficie de desplante es de ciento cuarenta y ocho (148) metros cuadrados...g) La superficie construida a partir de nivel de banqueteta es de ciento cuarenta y ocho (148) metros cuadrados..."
(sic)

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado, consta de un nivel (1) nivel contado a partir de nivel de banqueteta, en una superficie del predio de 200 m² (doscientos metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueteta de 148 m² (ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) y una superficie de área libre de 52m² (cincuenta y dos metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

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. Exhibe Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio No. 17521-151OPFE19D, de fecha 03 de abril de 2019, para el domicilio [redacted] zonificación H/3/25/M 2. Exhibe original de constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 0783/18, fecha de expedición 07 de agosto del 2018 para el domicilio Ing. Manuel Rivera Campos número 48, colonia Jardín Balbuena, delegación Venustiano Carranza, documento con sellos de la delegación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/468/2019

Venustiano Carranza. Conste ..." (sic).

Documentales respecto de las cuales esta Autoridad Administrativa se pronunciara en líneas subsecuentes.

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las documentales exhibidas durante la visita de verificación, así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las numeradas con el 1, 2 y 6 se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 402 y 403, las marcadas con los numerales 3 y 4 se valoran en términos de los artículos 334 y 402 y la numerada con el 5 se valora conforme a los artículos 373 y 402, todas ellas conforme al 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. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0783/18, expedida en fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, por la Delegación Venustiano Carranza, de la que se desprende la calle y el número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento.

2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, folio RVC/B/0819/ON, con fecha de recepción el día ocho de abril de dos mil diecinueve, con una vigencia de tres años y fecha de vencimiento cuatro de abril de dos mil veintiuno, presentada ante la Delegación Venustiano Carranza.

3. Veintidós Planos Arquitectónicos del Proyecto Conjunto Residencial Cambas.

4. Memoria de Cálculo Estructural: Conjunto Residencial Cambas, de enero de dos mil dieciocho.

Por lo que las documentales antes referidas con los numerales 1, 2, 3 y 4, no pueden ser consideradas para su estudio y análisis al emitir la presente determinación, toda vez que las mismas, son materia propia del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y por ende es exclusiva de las Alcaldías, más no de esta autoridad, por lo que no son idóneas para acreditar el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.

5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 62600-151ARFR14, con fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil catorce, documental respecto de la cual no se entrará a su estudio para los efectos de la presente determinación, toda vez que fue exhibida en copia simple, por lo que 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, por la facilidad con que se pueden confeccionar y por ello es menester, adminicularla con otros medios que robustezcan su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, siendo aplicable a éste respecto por analogía el siguiente criterio Jurisprudencial:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/468/2019

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.

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.

6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 17521-151OPFE19D, Cadena de Verificación t+0eXfoYxiECLSyiBDkIYw==, con fecha de expedición del tres de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la cual esta autoridad se pronunciará en el siguiente párrafo. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que puede ser considerada al momento de emitir la presente determinación, es la prueba marcada con el numeral 6, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, descrito con anterioridad, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, resultando evidente que dicho certificado se encuentra vigente, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de emitir la presente resolución.-----

En dicho sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, que nos ocupa, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le corresponde la zonificación: H/3/25 (Habitacional, tres (3) niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre y una superficie de construcción de 471.31 m² (cuatrocientos setenta y uno punto treinta y un metros cuadrados); por lo que se hace evidente que el número de niveles al momento de la visita de verificación era de un nivel (1) nivel contado a partir de nivel de banqueta, con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 148 m² (ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) y una superficie de área libre de 52 m² (cincuenta y dos metros cuadrados), con lo que se concluye que los niveles y superficies, observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el certificado de referencia, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado.-----

Ahora bien, respecto a la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio que es de 200 m²



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/468/2019

(doscientos metros cuadrados), en ese sentido y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 25%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 200 m2 (doscientos metros cuadrados), da como resultado la cantidad de 50 m2 (cincuenta metros cuadrados); en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...c) La superficie de área libre es de cincuenta y dos (52) metros cuadrados..." (sic), se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 17521-151OPFE19D, con fecha de expedición del tres de abril de dos mil diecinueve.

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 Desarrollo Urbano, 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 la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 17521-151OPFE19D, con fecha de expedición del tres de abril de dos mil diecinueve, de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Los ordenamientos legales precisados con anterioridad, se citan para mayor referencia a continuación:

"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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/468/2019

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 respetar los niveles, superficie máxima de construcción y 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 Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, 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 en su caso, 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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, en el domicilio ubicado en

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, 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.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. CONSTE.

MAZB/0VCIG/JN