



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/488/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ensenada número 64 (sesenta y cuatro), colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/596/2020, en fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- El diecisiete de febrero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/488/2020, misma que fue ejecutada el día dieciocho 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.- Del día diecinueve de febrero al tres de marzo 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. -----

1/6

3.- En consecuencia, mediante acuerdo de fecha cuatro de marzo 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. -----

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, 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 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/488/2020

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 Cuauhtémoc, 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.-----

2/6

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ENSENADA NÚMERO 64, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, Y CERCIORÁNDOSE DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y EN EL NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO DE MI LLEGADA, TOCO EN REITERADAS OCASIONES LA PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL AL INMUEBLE SIN QUE NADIE ATIENDA MI LLAMADO NI SE PRESENTA PERSONA INTERESADA ALGUNA QUE ATIENDA LA PRESENTE DILIGENCIA, LO ANTERIOR PREVIO CITATORIO DEJADO POR INSTRUCTIVO EL DÍA DIECISIETE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE; POR LO CUAL, LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE REALIZA DESDE LA VÍA PÚBLICA CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES CON FACHADA COLOR GRIS. DESDE LA VÍA PÚBLICA NO ADVIERTO QUE SE REALICEN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, SIENDO UN INMUEBLE OCUPADA CON USO HABITACIONAL, SIENDO DEPARTAMENTOS TODA VEZ QUE OBSERVO MENAJE PROPIO DE CASA HABITACION EN LAS TERRAZAS DE LOS MISMOS ASÍ COMO VEHÍCULOS ESTACIONADOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SIN PODER DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL INMUEBLE. AL MOMENTO DE LA VISITA Y CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. 2.- NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 3.-EL INMUEBLE CUENTA CON SEIS (6) NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 4.- NO SE PUEDE CORROBORAR EN NÚMERO DE VIVIENDAS EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. 5.- NO ES POSIBLE CORROBORAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. 6.- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A) EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE MEDIR LA SUPERFICIE DEL PREDIO. B) AL NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE CORROBORAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. C) NO ES POSIBLE MEDIR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. D) AL NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO ES POSIBLE MEDIR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DIECISÉIS (16) METROS. F) AL NO TENER ACCESO AL INMUEBLE NO SE PUEDE MEDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 7.- EL INMUEBLE VISITADO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES ALFONSO REYES Y MEXICALI, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A TREINTA (30) METROS DE DISTANCIA. 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE SIETE PUNTO NOVENTA METROS (7.90) METROS. 9.- DESDE LA VÍA PÚBLICA NO ES POSIBLE DETERMINAR EL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS, NO SE EXHIBEN NINGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A.- 1.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO; II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL; III.-

En ese contexto de lo asentado por el personal verificador se advierte que la diligencia fue realizada desde el exterior toda vez que no fue atendida la visita, observando únicamente un inmueble habitado de seis niveles, sin poder determinar las demás superficies requeridas en la Orden de Visita de Verificación y toda vez que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto 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; sus manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/488/2020

Derivado de lo anterior de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el visitado contó con un término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, para presentar escrito de observaciones, así como para exhibir las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, término que corrió del diecinueve de febrero al tres de marzo de dos mil veinte, sin que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha cuatro de marzo del año en curso, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

No obstante lo anterior, esta Autoridad a efecto de poder determinar el cumplimiento o incumplimiento de la zonificación que le corresponde al inmueble visitado y en apego al principio de exhaustividad considera conveniente apoyarse de la herramienta digital "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" mismo que puede ser consultado en 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 de acuerdo al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL "COLONIA HIPÓDROMO" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), es **H/15m/20 (Habitacional, quince metros de altura, veinte por ciento de área libre)**, tal y como se advierte a continuación.-----

3/6

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	027_119_10						
Dirección							
Calle y Número:	ENSENADA 64						
Colonia:	HIPODROMO						
Código Postal:	06100						
Superficie del Predio:	216 m2						
<p>"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.</p>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeto a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional. <u>Ver tabla de Usos</u>	0	15	20	90		0	0
Sitios Patrimoniales							
Características Patrimoniales:						Niveles de protección:	Zona Histórica
<u>Inf. de la Norma</u> Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.						No aplica	No aplica

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/488/2020

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 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 en Tlalpan aludido, se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, la cual 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 idóneo, 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 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-----

En ese tenor se desprende que de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble de mérito tiene permitido una altura máxima de 15 m (quince metros lineales) por lo que de conformidad con lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, indicó que el inmueble de mérito contaba con una altura de 16 m (dieciséis metros lineales), generando con ello un posible incumplimiento al exheder dicho parámetro por 1 m (un metro lineal), sin embargo, de los hechos señalados por el Personal Verificador no se precisa la forma en que fue realizada dicha medición, limitándose únicamente a señalar que fue tomada a partir del nivel de banquetta sin precisar si el punto final de la medición correspondía a un piso terminado y/o en su caso, un pretil mayor o menor a 1.5 m (uno punto cinco metros lineales) el cual de conformidad a la Norma General de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/488/2020

Ordenación número 8 (ocho), si es menor al parámetro antes referido no se considera como un nivel y en consecuencia como una superficie cuantificable para el cálculo de la altura de una construcción, hechos que conllevan a esta autoridad a no emitir pronunciamiento respecto de dicha superficie, al no contar con los elementos necesarios para corroborar el cumplimiento o incumplimiento de la zonificación.

Por otro lado, en lo conducente a las demás superficies solicitadas en la Orden de Visita de Verificación, como fue señalado por el Personal Verificador nadie atendió la visita de verificación realizándose la misma desde el exterior generando con ello la imposibilidad material para obtener el resultado de las mediciones requeridas, por tales razones esta autoridad no puede determinar el cumplimiento o incumplimiento de las mismas y en consecuencia a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo.

I La resolución definitiva que se emita ..."

5/6

Por lo que es de resolverse y se:

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.

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 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 la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la presente visita de verificación ubicado en

[Redacted address information]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/488/2020

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ---

SÉPTIMO.- 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.-----

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

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

Supervisó
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector De Trámite y Cumplimientos