



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Homero, número 1124 (mil ciento veinticuatro), Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5417/2019, firmado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/668/2019, la cual fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por la servidora pública Mereni Montes González, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y 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, recayéndole acuerdo de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- El día treinta y uno de enero de dos mil veinte, siendo las diez horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], a quien se le reconoció como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se desahogaron las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos el compareciente alego lo que a su derecho convino. -----

1/10

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 conocer y 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 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

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 Miguel Hidalgo, así como a las normas generales 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, 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 los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el verificador adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

2/10

constituido plenamente, en calle Homero número 1124, colonia Polanco, alcaldía Miguel Hidalgo, inmueble con patín metálico, en el que se observó un edificio de cuatro niveles, una vez que me identifico y explico al motivo de la visita de verificación, se permite el acceso al inmueble ya constituido de planta sótano, semisótano y cuatro niveles. En el sótano se observa obra de loslogos y totalizadamente, se observa un elevador para automóviles y el cubo de zanja para personas. En el semisótano se observa sala de espera y sala de estacionamiento. En los cuatro niveles siguientes se observa lo que al parecer eran departamentos, uno por nivel, y que se encuentran en etapa de acabados. Al momento no se está llevando ningún trabajo de construcción, ni trabajos de la construcción, se observan al momento tres trabajadores de limpieza, cuentan con área libre. Los niveles (sótano) se observan sin repalar. El área del cuarto nivel cuenta con un área de terraza, conforme al objeto y alcance de la orden observo lo siguiente:

- 1. El departamento observado al interior es de obra nueva ya construida, no habitada, al momento no se observan trabajos de la construcción y materia de construcción, solo personal de limpieza.
- 2. No se observa aparechamiento al exterior del inmueble.

Folio: OV/COM/2019/00101010

- 3. Se observó planta baja y tres niveles sobre nivel de banquetas.
- 4. Aparentemente son cinco viviendas.
- 5. Superficie de las viviendas: son tres viviendas de ciento treinta y uno punto cinco diez (131.13) metros cuadrados y una de ciento tres punto setenta y nueve (133.79) metros cuadrados.
- 6. Las mediciones siguientes:
 - a) Superficie total del lote es de dos mil tres veintidós (2322) metros cuadrados.
 - b) Superficie de construcción de noventa y siete punto ochenta y seis (97.86) metros cuadrados.
 - c) Superficie de área libre es de sesenta y cuatro punto treinta y cuatro (64.44) metros cuadrados.
 - d) Superficie de plantación de ciento cuarenta y ocho punto cincuenta y seis (148.56) metros cuadrados.
 - e) La altura del inmueble es de quince punto cinco (15.5) metros lineales.
 - f) La superficie construida a partir del nivel de banquetas es de quinientos ochenta y uno punto treinta y seis (581.36) metros cuadrados.
- 7. El inmueble se ubica entre las calles de Telga, Allan por y Goldsmith, siendo Telga, Allan por la esquina más cercana a treinta metros.
- 8. La dimensión de frente del inmueble hacia la vía pública es de siete punto cinco (7.5) metros.
- 9. Al momento no se observa excavación, ni demolición, ni construcción, ni cimentación, ni ampliación, ni modificación ni instalación, únicamente se observó obra nueva ya construida, no habitada, cuenta con un remanente de treinta metros.
- A. B. En los documentos observados en la parte conducente correspondiente.
- C. No se hizo dictamen con respecto a áreas de conservación patrimonial.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

De la descripción anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación el personal verificador, observó que se trata de una obra nueva en proceso de acabados, constituida de sótano, semisótano y 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banqueta, con las superficies siguientes: predio 213 m² (doscientos trece metros cuadrados), área libre 64.44 m² (sesenta y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), desplante 148.56 m² (ciento cuarenta y ocho punto cincuenta y seis metros cuadrados), altura 15.5 m (quince punto cinco metros) y construcción a partir de nivel de banqueta 571.86 m² (quinientos setenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch 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 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo, el personal verificador asentó en el acta de visita en relación a la documentación que refiere la orden de visita en estudio lo siguiente:

siguientes documentos: exhibe copia simple de constancia de alineamiento oficial expedida por la Delegación Miguel Hidalgo Folio: 524/7016, para el domicilio: Avenida Homero, Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, número oficial asignado 1124, y constancia de alineamiento con las características que se encuentra en zona patrimonial que cuenta con restricciones al frente tres metros.

3/10

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos subsecuentes.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve por el ciudadano [REDACTED], Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"POR EL PRESENTE ME REFIERO A LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA [...] CUYO OBJETO ES VERIFICAR QUE EL INMUEBLE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, ESPECÍFICAMENTE EN LO QUE CONCIERNE A LA CORRECTA APLICACIÓN DE LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 4, DISPUESTA EN EL REFERIDO PROGRAMA DELEGACIONAL, DEBIDO A QUE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

[...]

1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.

R.- TAL COMO SE MENCIONA EN EL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE TRATA DE UN EDIFICIO YA CONSTRUIDO DE SÓTANO, SEMISÓTANO Y CUATRO NIVELES, EN LOS CUATRO NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN LO QUE SERÁN 4 DEPARTAMENTOS 1 POR NIVEL.

Y TAL COMO MENCIONA LA VERIFICADORA NO SE REALIZAN AL MOMENTO TRABAJO ALGUNO.

NO ES CORRECTA LA APRECIACIÓN QUE MENCIONA LA VERIFICACIÓN YA QUE MENCIONA QUE SE ESTÁ EN ETAPA DE ACABADOS. LOS ÚNICOS TRABAJOS QUE SE REALIZAN SON DE LIMPIEZA

[...]

3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

R.- TAL Y COMO SE MENCIONA EN EL ACTA SE CUENTA CON PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, CUMPLIENDO CON LA ZONIFICACIÓN APLICADA EN LA ZONA DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

4.- EN SU CASO EL NÚMERO DE VIVIENDAS.

R.- SERÁN 4 VIVIENDAS TAL COMO SE AUTORIZAN EN EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN FOLIO N20207-151ZAMA17 DE FECHA 24 DE MARZO DE 2017.

[...]

6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:

R.- A) LA SUPERFICIE MENCIONADA EN EL ACTA DE VERIFICACIÓN ES INCORRECTA (213.00 M2), YA QUE SOLO SE CONTEMPLÓ EL ÁREA DE DESPLANTE FALTANDO LAS SEPARACIONES DE COLINDANCIA, LA MEDIDA REAL DEL TERRENO ES DE 215.68 M2 TAL COMO LO INDICA EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN FOLIO N20207-151ZAMA17 DE FECHA 24 DE MARZO DE 2017.

b) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL MENCIONADA EN EL ACTA ES INCORRECTA YA QUE FALTA CONSIDERAR LOS MUROS QUE DELIMITAN LOS DEPARTAMENTOS DE LAS COLINDANCIAS QUE SON PROPIOS, MÁS SIN EMBARGO ESTA MEDIDA NO REBASA LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN MANIFESTADA DE 1020.47 M2 TOTALES EN LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y REGISTRADA CON FOLIO RMHB 153/17.

c) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 64.441 M2 MENCIONADA EN EL ACTA ES INCORRECTA YA QUE SE DEBE DE SUMAR A ESTA MEDIDA TAMBIÉN LAS ÁREAS LIBRES DE LAS JUNTAS DE COLINDANCIAS Y CON LA SUMA DE ESTAS EL ÁREA LIBRE SIN CONSTRUCCIÓN ES DE 69.96 M2., QUE ES LO MANIFESTADO EN LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y REGISTRADA CON FOLIO RMHB 153/17. CUMPLIENDO ASÍ CON EL 30% DE ÁREA LIBRE DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN FOLIO N 20207-151ZAMA17 DE FECHA 24 DE MARZO DE 2017.

d) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE MENCIONADA EN EL ACTA DE 148.56 ES INCORRECTA, MÁS SIN EMBARGO ESTO NO AFECTA LA SUPERFICIE LIBRE REQUERIDA EN EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN FOLIO N 20207-151ZAMA17 DE FECHA 24 DE MARZO DE 2017, YA QUE ESTA SUPERFICIE MENCIONADA DE 148.56 DIVIDIDO ENTRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO DE 215.68 M2, REPRESENTA EL 31% DE ÁREA LIBRE, POR LO TANTO, SE CUMPLE CON EL ÁREA LIBRE Y SU DESPLANTE.

e) LA ALTURA MENCIONADA DEL INMUEBLE ES DE 15.50 M LINEALES DE ACUERDO AL PLANO E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN DE ESTE PROGRAMA PARCIAL, LA ALTURA ES DE 4 NIVELES SIN RESTRICCIÓN ALGUNA DE MEDIDA.

f) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. LA SUPERFICIE MANIFESTADA EN EL ACTA DE 571.86 M2 ES MENOR A LA AUTORIZADA EN EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN FOLIO N 20207-151ZAMA17 DE FECHA 24 DE MARZO DE 2017(SIC.).

4/10

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por el ciudadano antes aludido, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en los siguientes:

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 20207-151ZAMA17, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación que le corresponde al inmueble visitado es la H/4/30 (habitacional, 4 (cuatro) niveles y 30% (treinta por ciento de área libre), 64.704 m2 (sesenta y cuatro punto setecientos cuatro metros cuadrados) de superficie de área libre, 150.976 m2 (ciento cincuenta punto novecientos setenta y seis metros cuadrados) de superficie de desplante, 603.904 m2 (seiscientos tres punto novecientos cuatro metros cuadrados) de superficie máxima de construcción, menos la superficie remetida en el 4º (cuarto) nivel de 4.00 m2 (cuatro metros cuadrados) y 4 (cuatro) viviendas como número máximo permitido.

2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 224/2016, de fecha de expedición treinta de marzo de dos mil dieciséis, la cual se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en Avenida Homero, número 1124 (mil ciento veinticuatro), Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

3. Original del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2010/2017, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, suscrito por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 4 viviendas con una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel medio de banqueta de 601.49 m² (seiscientos uno punto cuarenta y nueve metros cuadrados), con altura de 13.90 m (trece punto noventa metros), para el inmueble materia del presente procedimiento. -----
4. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FMH-B-153/2017, con sello de fecha de entrega trece de septiembre de dos mil diecisiete, el cual tiene valor probatorio pleno con fundamento en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el que se acreditan las superficies específicas a construir en el inmueble de mérito. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED], Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

5/10

"Ratifico mi respuesta escrito con la presentación original de los documentos requeridos, y en respuesta el proyecto no concluido manifiesto lo siguiente: de acuerdo a la manifestación tipo B, folio RMH-B-153/2017, de fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete, la cual tiene vigencia al trece de septiembre de dos mil veinte, yo [REDACTED] en mi carácter de Representante Legal, manifestó que por falta de recursos y a la no venta el proyecto aún no se culmina, se ejecutará de acuerdo a lo manifestado y contenido en los planos" (SIC).-----

En esa tesitura, esta autoridad entrara al estudio de las documentales que fueron desahogadas durante la audiencia citada. -----

IV.- Derivado de lo anterior, una vez realizado la valoración de las pruebas presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos señalados en el escrito de observaciones presentado por el visitado así como las pruebas aportadas y su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el personal verificador en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación se observó que se trata de una obra nueva en proceso de acabados, constituida de sótano, semisótano y 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banqueta, con las superficies siguientes: predio 213 m² (doscientos trece metros cuadrados), área libre 64.44 m² (sesenta y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), desplante 148.56 m² (ciento cuarenta y ocho punto cincuenta y seis metros cuadrados), altura 15.5 m (quince punto cinco metros) y construcción a partir de nivel de banqueta 571.86 m² (quinientos setenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados). -----

En esa guisa, se advierte de autos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 20207-151ZAMA17, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

dos mil diecisiete, mismo que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el veinticinco de marzo de dos mil dieciocho, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante a lo anterior, con fundamento a lo dispuesto en el artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el ciudadano visitado acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber obtenido la Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FMH-B-153/2017 durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento.-----

En ese contexto, por lo que hace al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20207-151ZAMA17 descrito, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **H/4/30** (habitacional, 4 (cuatro) niveles, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre), superficie total del predio de 215.68 m² (doscientos quince punto sesenta y ocho metros cuadrados), 64.704 m² (sesenta y cuatro punto setecientos cuatro metros cuadrados) de superficie mínima de área libre, 150.976 m² (ciento cincuenta punto novecientos setenta y seis metros cuadrados) de superficie de desplante y 603.904 m² (seiscientos tres punto novecientos cuatro metros cuadrados) de superficie máxima de construcción, menos la superficie remetida en el 4º (cuarto) nivel de 4.00 m² (cuatro metros cuadrados), zonificación que corresponde plenamente con lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FMH-B-153/2017, en ese sentido, mediante el acta de visita de verificación materia del presente asunto, el personal verificador señaló que el inmueble de mérito se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banqueta, una superficie de desplante de 148.56 m² (ciento cuarenta y ocho punto cincuenta y seis metros cuadrados) y una superficie construida a partir de nivel de banqueta de 571.86 m² (quinientos setenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados), por lo que las superficies observadas de dicho inmueble al momento de la visita de verificación se encuentran dentro de los parámetros permitidos referentes a número de niveles, superficie de desplante y superficie máxima de construcción.-----

6/10

Ahora bien, en lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es imperante para esta Autoridad establecer la superficie total del predio, lo anterior en virtud que el porcentaje mínimo que debe ser respetado se determina con base a dicha medida, en ese sentido, es de señalar que el personal verificador asentó que el inmueble cuanta con una superficie total del predio de 213 m² (doscientos trece metros cuadrados), ahora bien del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20207-151ZAMA17 en estudio, se advierte que el porcentaje mínimo de área libre a respetar es del 30 % (treinta por ciento), resultando que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio de 213 m² (doscientos trece metros cuadrados), en razón al 30 % (treinta por ciento), da como resultado la cantidad de 63.90 m² (sesenta y tres punto noventa metros cuadrados), siendo que de lo plasmado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita, se desprende que el inmueble visitado tiene una superficie de área libre de 64.44 m² (sesenta y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), razón por la cual se advierte que el inmueble que nos ocupa al momento de la visita de verificación, respeta el área libre señalada en la zonificación aplicable prevista en el certificado en estudio.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 20207-151ZAMA17, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", al ser un Inmueble ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se advierte a continuación: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

ÁREAS DE ACTUACIÓN. Norma N° 4 Referente a las "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No Aplica.
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.cdmx.gob.mx), (el 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, lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:-----

Normas por Ordenación:

Actuación	Las Áreas de Conservación Patrimonial, son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.
inf. de la Norma	

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

Nombre	ACP
Descripción	Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

7/10

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, los cuales se consideran un hecho notorio por formar parte de un conocimiento general aunado que al tratarse de una página de internet cuyo dominio se encuentra a cargo de una dependencia de gobierno, se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 403 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 Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "POLANCO", contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente, 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 pleno, 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.

Sirven de apoyo las tesis que a continuación se citan:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

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-----

Registro No. 2017009
Localización:
Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Página: 2579
Tesis: I.4º.A.110 A (10º.)
Tesis Aislada
Materia(s): Administrativa

8/10

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio. ---
Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.-----

En este sentido, de la información electrónica descrita en líneas anteriores se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que de la información que nos aporta dicho sistema y al no existir prueba en contrario dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, no obstante a lo anterior, al tratarse de un inmueble ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial para cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), siendo importante mencionar que dentro de la substanciación del presente procedimiento de verificación, el ciudadano [REDACTED], Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento exhibió original del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2010/2017, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, suscrito [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), de cuyo contenido se advierte dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 4 viviendas con una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel medio de banqueta de 601.49 m² (seiscientos uno punto cuarenta y nueve metros cuadrados), para el inmueble materia del presente procedimiento, con lo que se hace evidente que acreditó contar con el citado dictamen. -----

Ahora bien, es de señalar que del Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2010/2017, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, también se advierte la autorización de un proyecto con una altura de 13.90 m (trece punto noventa metros lineales), y de acuerdo a lo señalado por el personal verificador al momento de la visita observó una altura de 15.5 m (quince punto cinco metros lineales), en este sentido es de señalar que el personal verificador no precisó si la altura fue obtenida contabilizando a partir del nivel de banqueta o bien sobre el nivel medio de banqueta, lo anterior toda vez que indicó la existencia de un semisótano, motivo por el cual de acuerdo a los datos anteriormente citados no es posible determinar si se cumple o incumple lo autorizado en dicho dictamen. -----

Una vez precisado lo anterior, se advierte la observancia a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano que le aplica al inmueble de trato, en términos del artículo 43 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”.-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

9/10

“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 la relación 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, esta autoridad 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 conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/668/2019

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.- Esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación se encontraba dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable en lo que respecta a número de niveles, porcentaje mínimo de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción, número máximo de viviendas y así mismo acreditó contar con un Dictamen u Opinión Técnica según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), cumpliendo así las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo 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, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] 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 ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].-----

10/10

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

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

Lic. Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector de Trámite y Cumplimientos