



128

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/773/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Primero de Mayo, número 150 (ciento cincuenta), colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), en la Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5615/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- El veintidós 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/773/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Dulce Venecia Collazo Loeza, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como administrador del inmueble objeto del presente procedimiento, por medio 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 del presente asunto, al cual le recayó acuerdo de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas 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 veintitrés de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien refirió ser persona autorizada por el ciudadano [REDACTED] presunto administrador del inmueble, sin embargo al no presentar documentación alguna que sustentara su dicho, se le tuvo por no autorizado y por no acreditada la personalidad con la que se ostentaba en el presente procedimiento, teniéndose únicamente por desahogadas las pruebas presentadas, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

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

**PRIMERO.-** El suscrito 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/773/2019

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; 8 fracción VII, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora 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 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 a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

Me constituí en el domicilio señalado en la Orden de visita de verificación en comento, a fin de dar cumplimiento al artículo fracción II del artículo 25 de la Ley de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el caso particular, se actuó de acuerdo con lo que se ordenó como encargado ante quien me identificó plenamente, le hice saber el motivo de mi visita, el objetivo de la verificación, dicha persona me permitió el acceso al inmueble y después de verificar un recorrido por el inmueble se observó lo siguiente: Se observó un cuerpo constructivo conformado de semi sótano, planta, piso y 2 niveles; Al interior hay cinco casas, una cocina de ultramar y en el semi sótano ovec, al momento de la visita se aprecia que todas las casas se encuentran habitadas, corroborando en algunas casas presencia propia de casa habitación, por lo que inspecto al alcance de la Orden de visita lo siguiente: 1) - El aprovechamiento de suelo al interior de casa habitación; 2) - Se observa un semi sótano; 3) - El número de niveles sobre nivel de banquetas es de 3 niveles; 4) - El número de viviendas es de 5 (cinco); 5) - 6) mediciones siguientes; a) - la superficie total del predio es de 755.94 decímetros cuadrados y cinco punto cuarenta y nueve metros cuadrados; b) - la superficie de construcción es de 416.96 m<sup>2</sup> novecientos dieciséis punto noventa y seis metros cuadrados; c) - la superficie de área libre a la que tenemos acceso es de 35 m<sup>2</sup> treinta y cinco metros cuadrados; d) - la superficie de desplante es de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/773/2019

220.49 m<sup>2</sup> doscientos veinte punto cuarenta y nueve metros cuadrados; el 7.05 m altura entre pisos es de 2.35 metros lineales; 1) - La altura del inmueble es de 7.05 m<sup>2</sup> siete punto cinco metros lineales; 2) - Superficie construida a partir del nivel de banqueta 661.43 m<sup>2</sup> seiscientos sesenta y uno punto cuarenta y tres metros cuadrados; 3) - Superficie libre 35 m<sup>2</sup> treinta y cinco metros cuadrados; 4) - La altura del nivel medio de banqueta es de 9.3 metros; 5) - Se ubica entre las calles 2 U 9 y la calle más cercana es Calle 9 a una distancia de 60 metros; 6) - El frente es de 9.63 metros; Respecto a los documentos mencionados con el inciso A funciones I, II y III e IV UO B no exhibe. Cabe mencionar que la medición se hace a palma interior. Conste.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por un semisótano y tres niveles sobre nivel medio de banqueta, al interior cuenta con una caseta de vigilancia, 5 (cinco) viviendas habitadas con enseres propios de casa habitación, y las superficies siguientes: total del predio 255.49 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y cinco punto cuarenta y nueve metros cuadrados), construcción a partir del nivel medio de banqueta 661.43 m<sup>2</sup> (seiscientos sesenta y uno punto cuarenta y tres metros cuadrados), área libre 35 m<sup>2</sup> (treinta y cinco metros cuadrados), altura del inmueble 7.05 m (siete punto cinco metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bósch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación 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, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: No exhibe documento alguno.

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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve, por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como administrador del inmueble objeto del presente procedimiento del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"...El día 26 de Noviembre del 2019, recibimos una visita por parte del INVEA para verificar que el inmueble cuenta con la documentación en orden, durante la visita nos solicitaron la Constancia de Alineamiento y Numero oficial, y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, los cuales en ese momento no los teníamos en el inmueble. Es por tal motivo que doy respuesta ante tal requerimiento y presento copia simple de, Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, y Certificado Único de Zonificación de Uso De Suelo..." (SIC).

A efecto de acreditar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, 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 las siguientes:

1. Copia Simple de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha catorce de agosto de dos mil quince, con número de folio 1305 expedido por la entonces Delegación Benito Juárez, la cual se valora en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/773/2019

términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en calle Primero de Mayo, colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), en la Ciudad de México, es 150 (ciento cincuenta).-----

2. Copia Simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 48729-151FRHE17, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se desprende la zonificación que le corresponde al inmueble ubicado en Avenida Primero de Mayo, número 150 (ciento cincuenta), colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), en la Ciudad de México, es H/3/20/M (habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), área libre 54.60 m<sup>2</sup>, desplante 218.40 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción 655.20 m<sup>2</sup> y número máximo de viviendas permitidas 5 viviendas. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, se hizo contar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], por lo que no existen alegatos por valorar.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, por lo que hace a las documentales consistentes en las copias simples de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha catorce de agosto de dos mil quince, con número de folio 1305 y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 48729-151FRHE17, es de referir que al tratarse de copias simples carecen de valor probatorio pleno, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza no son susceptible de producir convicción plena, y por ello es menester, adminicularlas con otro medio que robustezca 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  
 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/773/2019

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.

Ahora bien, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por un semisótano y tres niveles sobre nivel medio de banqueta, al interior cuenta con una caseta de vigilancia y 5 (cinco) viviendas habitadas con enseres propios de casa habitación, sin que se advirtieran trabajos de construcción o actividad alguna, razón por la cual esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento o incumplimiento 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 el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 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.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita 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, 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.

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 en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/773/2019

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, en el domicilio ubicado en calle [REDACTED], número [REDACTED], colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED] en la Ciudad de México.

SÉXTO.- 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.

SEPTIMO.- 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 por duplicado al calce. Conste.

ELABORO. ANDRES GUTIERREZ CHAVEZ  
A

SUPERVISOR. ALFREDO ZEPEDA RUIZ