



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5593/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:----

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

1.- El veinticinco 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/780/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Taryn Ariadna Gutiérrez Lerma, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, el ciudadano [REDACTED], presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito 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; recayéndole acuerdo de fecha trece del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veintinueve de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED], reconociéndole personalidad como representante legal de los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

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 Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las 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; 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 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 Personal Especializado en Funciones de Verificación 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:

Constituida plena y legalmente en el inmueble objeto de la presente orden y cerciorándose de ser el correcto por así constar con la nomenclatura oficial de la calle y con el visitado, me identifique plenamente y explique el motivo de mi visita y de la videofilmación, y dando cumplimiento al oficio de Comisión INVEACDMX/OV/DU/780/2019 de fecha 25 de noviembre de 2019, y basando a Persona Propietaria y/o Titular y/o Propietaria y/o Ocupante y/o Representante y/o encargada y/o Responsable y/o Administradora del inmueble, observo que se trata de un inmueble de sótano, semisótano, planta baja y tres niveles, observo que se trata de obra nueva en etapa de acabados, aplomados, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias. En cuanto al objeto y alcance de la orden: 1) el apego uchamamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en etapa de acabados, aplomados, e instalaciones eléctricas 2) No se observa apego uchamamiento observado al exterior del inmueble 3) se observa planta baja y tres niveles sobre nivel de banquetta 4) al momento se observan nueve departamentos S. No se puede determinar 5) los medidores siguientes a) la superficie total del fondo (243) doscientos cuarenta y tres metros cuadrados b) superficie de construcción es de (1310) mil trescientos diez metros cuadrados c) superficie de área libre (34-00) cuatro y cero punto cero cero metros cuadrados d) superficie de asfalto (208.77) doscientos ocho punto setenta y dos metros cuadrados e) Altura del inmueble es de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

once metros lineales A) Superficie construida a partir de nivel de banqueteta (833.28) elevaciones frente y dos punto venabados metros cuadrados: a) Entre Cholula y Saltillo, colando mas cerca de Cholula a Saltillo a tres metros lineales b) dimensiones del frente (9 metros metros lineales c) se trata de una obra nueva en etapa de acabados, no se observa demolición, ni excavación A y B ya desahos, C No exhiben cuate

De lo anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó al momento de la visita que se trata de una obra nueva en etapa de acabados consistentes en aplanados, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, constituida por sótano, semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles a partir de nivel medio de banqueteta, con nueve departamentos, con las siguientes superficies: total del predio de 243 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y tres metros cuadrados), construcción 1,310 m<sup>2</sup> (mil trescientos diez metros cuadrados), área libre 34.68 m<sup>2</sup> (treinta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), desplante 208.32 m<sup>2</sup> (doscientos ocho punto treinta y dos metros cuadrados), altura 11 m (once metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banqueteta 833.28 m<sup>2</sup> (ochocientos treinta y tres punto veintiocho metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telemetro digital marca Bosch modelo GLM 150 profesional, tal y como lo asienta el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, 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 refiere la orden 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: exhibe 1) Copia simple de Constancia de Abitamiento y/o Nombramiento oficial, de fecha 30/03/2017 para mismo domicilio Folio 414, 2) exhibe copia simple de Cambiado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 02 de febrero de 2017 Folio 6387-1 SI COR 117 para mismo domicilio cuate

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las dos documentales exhibidas, también fueron aportadas como pruebas durante la sustanciación del presente procedimiento, procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

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 diez de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [redacted], representante legal de los ciudadanos [redacted], del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

[...] En relación con el objeto a la Orden de Visita de Verificación, se hace la aclaración de lo redactado en los HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

1.-Que indique el uso del suelo observado en el establecimiento al momento de la práctica de la presente visita de verificación.

Se encuentra en una etapa de construcción nueva ver anexo de Manifestación de Construcción tipo B para uso habitacional.

2.-La medición y áreas reales son las siguientes:

a) Del inmueble visitado:

superficie del terreno 284.68 m<sup>2</sup> (ver anexo de compraventa)

b) De la superficie autorizada a construir:



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019**

**Construcción bajo nivel de banquetta = 498.46 m<sup>2</sup> (sotano y semisótano)**

**Construcción sobre nivel de banquetta = 1,914.23m<sup>2</sup>**

**Total de construcción = 1,572.05m<sup>2</sup>**

*(ver anexo de manifestación de construcción tipo b obra nueva)*

**Al momento de la verificación se encuentra en proceso sótano y semisótano)**

c) Área Libre será 65.39 m<sup>2</sup> que equivale al 31.63% de la superficie del predio.

d) Desplante sera de 219.29m<sup>2</sup>.

e) la altura del edificio será de 15.00mts sobre nivel de banquetta.

f) No cuenta con superficie deconstrucción a partir de nivel de banquetta al momento de la presente [...] (sic).-----

A efecto de corroborar 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) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio: 6387-151COR117, de fecha de expedición dos de febrero de dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, código postal 06100 (seis mil cien), de la entonces Delegación Cuauhtémoc, cuenta predial 327-012-15-000-6, siendo esta: **HC/15m** (Habitacional con comercio en planta baja, 15 (quince) metros máximos de altura permitida).-----
- 2) Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, folio: 001488, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, con sello de recibida por la ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc de fecha treinta de agosto 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita el trámite correspondiente ante la Delegación Cuauhtémoc, con las características de la obra a ejecutarse en el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), código postal 06100 (seis mil cien), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, cuenta catastral 327-012-15-000-6, siendo estas: superficie del predio 284.68 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), superficie de desplante 219.29 m<sup>2</sup> (doscientos diecinueve punto veintinueve metros cuadrados), superficie total por construir 1,572.05 m<sup>2</sup> (mil quinientos setenta y dos punto cero cinco metros cuadrados), niveles 5 (cinco), número de viviendas 9 (nueve), área libre 65.39 m<sup>2</sup> (sesenta y cinco punto treinta y nueve metros cuadrados), equivalente al 26 %.-----
- 3) Original de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, fecha de expedición treinta de marzo de dos mil diecisiete, folio: 414, emitida por la entonces Delegación Cuauhtémoc, 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, siendo este el número 193 (ciento noventa y tres).-----
- 4) Original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, signado por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUVI), el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019**

Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de obra nueva de nueve departamentos en cinco niveles (sótanos, semisótanos + P.B. + 4 niveles), con una altura de 15 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel medio de banqueta de 1,073.59 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 498.46 m<sup>2</sup>, para una capacidad de 23 cajones de estacionamiento, en el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, número de cuenta catastral 327-012-15.

- 5) Original del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-497/2017, de fecha tres de noviembre de dos mil diecisiete, signado por el entonces Subdirector de Factibilidad de Servicios, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la aprobación del proyecto del sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial a implementarse en el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, para uso habitacional de nueve viviendas en 1,572.05 m<sup>2</sup> (mil quinientos setenta y dos punto cero cinco metros cuadrados) de construcción total.
- 6) Original de la Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, con sello del Instituto Nacional de Bellas Artes, Dirección de Arquitectura de fecha seis de junio de dos mil diecisiete, folio: 1183, 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien), con sello de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes.
- 7) Original de la Solicitud para efectuar intervenciones mayores en inmuebles con valor artístico y/o colindante, con sello del Instituto Nacional de Bellas Artes, Dirección de Arquitectura, de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende el trámite correspondiente respecto de la realización de trabajos de construcción del inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien), ante el Instituto Nacional de Bellas Artes.
- 8) Original del oficio número 1876-C/1122, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, signado por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, el 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, no está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con valor artístico, sin embargo, colinda con la construcción ubicada en calle Saltillo, número 87 (ochenta y siete), colonia Hipódromo, que si está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

de inmuebles con valor artístico.-----

- 9) Original por una sola de sus caras del Dictamen de Factibilidad de Servicios, oficio SACMEX F-0544/170772DESU/1026418/2017, de fecha tres de mayo de dos mil diecisiete, el 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la solicitud de Dictamen de la factibilidad de servicio, para abastecer agua potable y drenaje al predio ubicado en calle Alfonso Reyes, número 193 (ciento noventa y tres), colonia Hipódromo, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, doce viviendas con una superficie de construcción de 1,136.00 m<sup>2</sup> (mil ciento treinta y seis metros cuadrados) sobre nivel de baqueta y 568.00 m<sup>2</sup> (quinientos sesenta y ocho metros cuadrados) bajo nivel de baqueta, superficie del terreno 284.68 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED], representante legal de los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

*"[...] Ratifico el contenido del escrito de observaciones de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve [...] (sic).-----*

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

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por sótano, semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles a partir de nivel medio de banqueta, con nueve departamentos, con las siguientes superficies: total del predio de 243 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y tres metros cuadrados), construcción 1,310 m<sup>2</sup> (mil trescientos diez metros cuadrados), superficie de área libre 34.68 m<sup>2</sup> (treinta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados), desplante 208.32 m<sup>2</sup> (doscientos ocho punto treinta y dos metros cuadrados), altura 11 m (once metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banqueta 833.28 m<sup>2</sup> (ochocientos treinta y tres punto veintiocho metros cuadrados).-----

Ahora bien, el ciudadano [REDACTED] representante legal de los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, exhibió como prueba original del Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo, folio: 6387-151COR117, de fecha de expedición dos de febrero de dos mil diecisiete, de cuyo contenido se desprende que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el tres de febrero de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, folio: 001488, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, con sello de recibida por la ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que esta autoridad determina entrar a estudio para los efectos de la presente resolución.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

En ese sentido, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación HC/15m (Habitacional con comercio en planta baja, 15 metros máximos de altura permitida), superficie del predio 284.00 m² (doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados), 20 % de área libre 56.80 m² (cincuenta y seis punto ochenta metros cuadrados), 80 % de desplante 227.20 m² (doscientos veintisiete punto veinte metros cuadrados), 80 % superficie máxima para comercio en Planta Baja 227.20 m² (doscientos veintisiete punto veinte metros cuadrados), superficie máxima de construcción 1,136.00 m² (mil ciento treinta y seis metros cuadrados), máxima 12 (doce) viviendas de construcción y toda vez que en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por cuatro niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con nueve departamentos, con una altura 11 m (once metros lineales) y superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta 833.28 m² (ochocientos treinta y tres punto veintiocho metros cuadrados), se desprende que el número de viviendas, altura y la superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre y desplante correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se establece que la superficie del predio es de 243 m² (doscientos cuarenta y tres metros cuadrados), no obstante del Certificado en comento, se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 284.00 m² (doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 50 m² (cincuenta metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, por lo que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de las superficies de área libre y desplante.

Continuado con el estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio: 6387-151CORI17, de fecha de expedición dos de febrero de dos mil diecisiete, expedido conforme al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del estudio y análisis se advierte que al inmueble visitado le aplica una característica patrimonial, tal como se advierte a continuación:

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> No Aplica.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b> CC / ACP. Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. 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. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de 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](http://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 del Distrito Federal), específicamente en la ruta siguiente: [http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuantaCatastral=327\\_012\\_15&idDenuncia=&ocultar=0&x=99.17476&y=19.4074345&z=0.5](http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuantaCatastral=327_012_15&idDenuncia=&ocultar=0&x=99.17476&y=19.4074345&z=0.5), lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:

Carolina 132 colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019**

**CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES**

Nombre	ACP, CC		
Descripción	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, 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. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.		
<b>Sitios Patrimoniales</b>			
<b>Características Patrimoniales:</b>		<b>Niveles de protección:</b>	<b>Zona Histórica</b>
inf. de la Norma Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.		No aplica	No aplica

En ese sentido, toda vez que la información obtenida de la página electrónica (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), cuyo dominio público pertenece a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, proviene de un medio electrónico ubicado en internet el cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, constituyendo en tal razón un hecho notorio por su accesibilidad y notoriedad de su contenido, aunado a que se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citado, 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 de la Ciudad de México, amén 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.

Argumento que se encuentra sustentado legalmente en la siguiente jurisprudencia emitida por el máximo Tribunal Constitucional:

*Novena Época*  
 Núm. de Registro: 174899  
 Instancia: Pleno Jurisprudencia  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo XXIII, Junio de 2006  
 Materia(s): Común  
 Tesis: P./J. 74/2006  
 Página: 963

**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

*Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.*

Lo anterior robusteciéndose con las tesis que a continuación se citan:

*Décima Época*  
 Núm. de Registro: 2004949  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
 Materia(s): Civil, Común  
 Tesis: I.3o.C.35 K (10a.)  
 Página: 1373



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. -----

Registro No. 2017009  
Localización:  
Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Página: 2579  
Tesis: 1.4º.A.110 A (10º.)  
Tesis Aislada  
Materia(s): Administrativa

**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 ese sentido, advirtiéndose de la información electrónica que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto denominado "zona histórica", información recabada el apartado de "características patrimoniales".-----

Asimismo, el inmueble visitado es colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o artístico y/o valor patrimonial, por lo que cualquier intervención al inmueble de trato, requiere la autorización de las autoridades competentes, local o federal, así como contar con el Dictamen Técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [REDACTED], representante legal de los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble visitado, exhibió original del Oficio número 1876-C/1122, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, signado por la entonces Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, a favor del inmueble, mediante el cual informa que el inmueble que nos ocupa no se encuentra incluido en la relación del



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019**

Instituto Nacional de Bellas Artes, sin embargo al ser colindante a un inmueble de valor artístico, únicamente se recomienda la protección del mismo, por lo que se advierte que el inmueble de mérito no se encuentra dentro del supuesto para contar con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Ahora bien, por lo que respecta al Dictamen Técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al respecto, de las constancias que obran agregadas en autos del expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2163/2017, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, signado por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de obra nueva de nueve departamentos en cinco niveles (sótanos, semisótanos + P.B. + 4 niveles), con una altura de 15 (quince) metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel medio de banqueta de 1,073.59 m<sup>2</sup> (mil setenta y tres punto cincuenta y nueve metros cuadrados), y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 498.46 m<sup>2</sup> (cuatrocientos noventa y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados), para una capacidad de 23 (veintitrés) cajones de estacionamiento; derivado de lo anterior se advierte que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio: 6387-151CORI17, de fecha de expedición dos de febrero de dos mil diecisiete, expedido conforme al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

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 del número de viviendas, altura y la superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, así como acreditar contar con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con la Norma General de Ordenación número 4 en áreas de actuación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio: 6387-151CORI17, de fecha de expedición dos de febrero de dos mil diecisiete, expedido conforme al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:-----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**-----

**Artículo 11.** Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

**Artículo 43.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

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, 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número de viviendas, altura y la superficie de construcción, observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la citada visita cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, 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 siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a los ciudadanos [redacted] copropietarios del inmueble visitado, a través de su representante legal el ciudadano [redacted] y/o a los ciudadanos [redacted], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted] en esta Ciudad.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2019

**SEXTO.-** Gírese oficio a la 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 y ejecución 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 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:  
LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ

Revisó:  
ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ.

Suplenso:  
MANUEL ALFREDO SEPEDA RUÍZ.