



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/793/2019

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 Xochicalco número 867 (ochocientos sesenta y siete), Colonia Emperadores, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03320 (cero tres mil trescientos veinte), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5600/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central, atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/793/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Isidro Rangel Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por los ciudadanos [REDACTED] mediante el cual formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndoles acuerdo de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, por el cual se previno a los promoventes a efecto de que acreditaran la relación o vínculo que guarda su representada con el presente procedimiento, apercibiéndolos para el caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debieron ejercitar. -----

3.- Mediante acuerdo de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, se hizo efectivo el apercibimiento, teniéndose por no presentado el escrito de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, 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 Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo segundo y tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, [REDACTED]



CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/793/2019

Folio: QVI/00118/1/2019
Se requiere al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación que se requiere en la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: 1) Exhibe original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76028-151MOHI17 de fecha 30 de noviembre del 2017, expedido al domicilio de mérito con zonificación H/3/20/M.
2) Exhibe copia de Constancia de Alipreparación y entrega oficial folio 2231, para el domicilio del Sr. [REDACTED] a 09/07/2019, expedida por el Ayuntamiento, Alcaldía Benito Juárez, de fecha 23 de mayo 2018.

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble en el que se observó una obra nueva en etapa de acabados sin habitar, constituida al momento de la visita de un área de estacionamiento y/o semisótano bajo nivel de banquetta 1 (uno), tres niveles sobre nivel de banquetta y siete viviendas, advirtiendo trabajos de acabados (colocación de piso y herrería) observando trabajadores, material y herramienta por otro lado, en lo concerniente a las medidas el personal verificador señaló que contaba con una superficie del predio de 365 m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción de 855 m² (ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), superficie de área libre de 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados), desplante 290 m² (doscientos noventa metros cuadrados), altura entre pisos 2.95 m (dos punto noventa y cinco metros lineales), altura del inmueble de 13.80 (trece punto ochenta metros lineales), nivel medio de banquetta 1.70 (uno punto setenta metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150 tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto 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:

Se requiere al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación que se requiere en la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: 1) Exhibe original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76028-151MOHI17 de fecha 30 de noviembre del 2017, expedido al domicilio de mérito con zonificación H/3/20/M.
2) Exhibe copia de Constancia de Alipreparación y entrega oficial folio 2231, para el domicilio del Sr. [REDACTED] a 09/07/2019, expedida por el Ayuntamiento, Alcaldía Benito Juárez, de fecha 23 de mayo 2018.

Por lo anterior, esta Autoridad procede a la valoración de las documentales exhibidas al personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita, precisando que las mismas serán analizadas en cuanto a su alcance probatorio en párrafos posteriores, a efecto de determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, lo anterior en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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 lo siguiente:

- a) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76028-151MOHI17, de fecha 30 de noviembre del 2017, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual el personal verificador hizo constar que fue expedida al domicilio de mérito con zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: M= Media).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/793/2019

- b) Copia simple de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 2231, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, misma que se valora en términos del artículo 373 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la cual se valora como indicio, de la que el personal verificador hizo constar que fue expedida para el domicilio [REDACTED]

II.- Mediante acuerdo de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte se hizo constar el no desahogo de la prevención formulada a través del diverso de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, teniéndose por no presentado el escrito del nueve de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] con el cual pretendían formular observaciones y presentar pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, por lo cual, esta Autoridad no procedera al estudio del mismo. -----

III.- En virtud de lo anterior, al no llevarse a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, no existen manifestaciones las cuales esta Autoridad tenga que valorar. -----

IV.- En ese contexto, una vez realizada la valoración de las pruebas presentadas durante la visita de verificación motivo del presente asunto, se procede al análisis lógico jurídico de las documentales que obran agregadas en los autos del presente procedimiento en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve. -----

Por lo cual, de autos se advierte que fue exhibido durante la verificación el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76028-151MOHI17, de fecha treinta de noviembre del dos mil dieciséis, del cual se considera procedente efectuar su validación en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de "Consulta tu Certificado", portal electrónico que es utilizado para dicho fin por esta Autoridad; por lo que al realizar la consulta del certificado que nos ocupa, ingresando los datos solicitados en dicho sistema resulta imposible su validación, toda vez que arroja la leyenda "El certificado solicitado no puede visualizarse en la página web, debido a que se encuentra en Proceso Administrativo de Digitalización o Dictaminación", aunado a que con fundamento en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dicho certificado tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición, es decir, hasta el primero de diciembre de dos mil dieciocho, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha veintiséis 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, sin que dentro de la substanciación del presente procedimiento se haya acreditado haber ejercido el derecho conferido en el mismo con fundamento en lo dispuesto en el artículo 158 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta Autoridad no determina procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente determinación. -----

Por lo anterior, resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta Autoridad del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx", opción Búsqueda numeral 2 (dos) Domicilio con los datos del predio visitado, del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación [REDACTED]



2020
LEONA VICARIO



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/793/2019

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. -----

Del estudio de la zonificación contenida en el programa aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitidos tres (3) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre), una superficie máxima de construcción de 877 m² (ochocientos setenta y siete metros cuadrados) y 7 (siete) viviendas permitidas, en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por una superficie de construcción de 855 m² (ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), así como por 7 (siete) viviendas y 3 (tres) niveles, por lo que, se hace evidente que tanto los niveles, así como las viviendas y la superficie máxima de construcción, observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Programa de referencia anteriormente citado. -----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 365 m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados), en ese sentido y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20% (veinte por ciento), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie total del predio, es decir, de 365 m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados) en relación con el 20% (veinte por ciento) de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de 73 m² (setenta y tres metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...ÁREA LIBRE 75 M2..." (sic), esto es, 2 (dos) metros más del total requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Benito Juárez, Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento de la visita de verificación), por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Programa de referencia. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/793/2019

En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina que el inmueble 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 al número de niveles, el número máximo de viviendas, la superficie máxima de construcción y la superficie mínima de área libre, ello de conformidad con la zonificación aplicable de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuerpos y numerales normativos que a la letra dicen: -----

Ley de Desarrollo Urbano 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 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, se 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 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 niveles, el número máximo de viviendas, la superficie máxima de construcción y la superficie mínima de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta Autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/793/2019

legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [REDACTED] -----

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.-----

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 por duplicado al calce. Conste.-----

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

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

Supervisó
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector De Trámite y Cumplimientos