



230

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

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 Medellín, número 219 (doscientos diecinueve), Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5571/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha 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/805/2019, la cual fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Mereni Montes González, Personal Especializada 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, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por los ciudadanos [redacted] ostentándose como copropietarios del inmueble visitado, mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron 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 de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció a los promoventes como copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, se designó al ciudadano [redacted] como representante común, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El día veintitrés de enero de dos mil veinte, siendo las doce 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] autorizado por el ciudadano [redacted] copropietario y representante común de la otra copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, tornándose 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 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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019

1) Superficie de área libre es de setenta y siete (77) metros cuadrados.

a) Superficie de desplante o de terreno por planta construida y una (311.51) metros cuadrados.

b) La altura del inmueble es de veintiocho punto ocho (27.8) metros.

c) La superficie construida a partir del nivel de banquetas, dos mil ciento ochenta punto cincuenta y siete (2180.57) metros cuadrados.

7. El inmueble se ubica entre manilla y manilla siendo esta la última manilla cercana a treinta y cinco (35) metros.

8. La dimensión del frente del inmueble hacia la manilla es de setenta punto setenta y cinco (70.95) metros.

a) obra nueva en etapa de albañilería.

Las mediciones mencionadas anteriormente con tomadas a través de fotogrametría del inmueble.

A. Exhibe certificación de inscripción de venta en el artículo correspondiente. B. Exhibe constancia de alineamiento y la número oficial. C. Exhibe Dictamen técnico emitido por el área respectiva a áreas de conservación. Todas dentro en el apartado de documentos.

De lo anterior, se advierte que la Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por planta baja a doble altura, seis niveles y tres sótanos, con aprovechamiento de obra nueva en proceso con trabajos de albañilería, en las superficies siguientes: predio 388.51 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados), total de construcción 3,346.1 m<sup>2</sup> (tres mil trescientos cuarenta y seis punto un metros cuadrados), área libre 77 m<sup>2</sup> (setenta y siete metros cuadrados), desplante 311.51 m<sup>2</sup> (trescientos once punto quince metros cuadrados), construida a partir de nivel de banquetas 2,180.57 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta punto cincuenta y siete metros cuadrados) y una altura de 27.8 m (veintisiete punto ocho metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro digital marca Bosch, tal y como lo asentó la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes citada, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en 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 pleno valor probatorio.

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

siguientes documentos: Exhibe copia certificada del certificado Censo de Verificación de Uso del Suelo, emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, fecha en agosto de 2017, folio 05707-15170017. Domicilio, Medellín 219, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06700. Inscripción 11/17/17. Uso del Suelo, permisos: H0 (habitacional con oficinas). Área de Actuación, Norma F. Normas Generales de Ordenación Urbana II. Certificado con sello y autorización en original, así como firma autografiada, para materia de zonificación. Título de la notaría de la Jefatura de la Ciudad de México. Exhibe copia certificada de constancia de Alineamiento urbano oficial emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Delegación Cuauhtémoc, folio 1457 para el predio ubicado en calle Ejc 3 Borente Medellín, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, número oficial asignado 219. Fecha de expedición 28/08/2017, con las siguientes características: Zona Patrimonial (ZP), Restricción (NO), sello original, firma autografiada y holograma original, título de la notaría de. Exhibe copia certificada de Asiento Dictamen Técnico en A.C.P. Fecha de expedición 07/08/2017. Cada uno de los documentos se exhibe en original y copia certificada, en el apartado de documentos.

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019

(1) Estipulación de conciliación patrimonial para llevar a  
cabo proyecto de obra nueva de un edificio para oficinas y  
comercio en planta baja en Financiera (3 sótanos + PB + 6 niveles).  
Firmado por Arquitecta Beatriz Eugenia Pérez Méndez, Directora  
del Patrimonio Cultural Urbano. Firma autografiada, sello y  
reloguero notarial de título de la notaría 76 de la Ciudad  
de México, Francisco Gatachú.

De lo anterior, al advertir que las tres documentales exhibidas al momento de la visita también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación de éste procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Citado 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 los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señalaron lo siguiente: -----

*"(...) Cabe señalar que se desconoce el método empleado por el verificador para llevar a cabo la medición de diversas superficies en alcance de la orden de visita, asimismo, se desconocen las especificaciones técnicas del equipo de medición empleado ya que en la hoja 4 del acta de visita solo se asentó que se trató de un telémetro laser marc bosch, desconociendo modelo y por lo tanto no hay elementos técnicos para determinar que fuera idóneo el instrumento de medición dado el tamaño de las superficies que fueron medidas". -----*

*"Con la finalidad de brindar elementos de convicción a esta Autoridad, se exhibe el plano y anexo elaborado por el Director Responsable de Obra con número de carnet 1335, Ingeniero Francisco Ponce Véliz, quién en términos del artículo 32 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal es el auxiliar de la autoridad administrativa, por lo que tiene pleno valor para acreditar las superficies reales, aunado a que el equipo de medición empleado es de gran precisión a diferencia del telémetro laser empleado en la visita de verificación, PLANO QUE SE REALIZÓ EN LAS CONDICIONES ACTUALES DEL INMUEBLE VISITADO Y SE APEGA A LA REALIDAD DE LO CONSTRUIDO". -----*

*"5. Cabe señalar que el predio visitado no se encuentra catalogado como se acredita con la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico emitido por el INBA, con sello de fecha 08 de junio de 2017, y en este acto se exhibe el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0945/2018, de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la arquitecta Beatriz Eugenia Pérez Méndez, Directora del Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se emite dictámen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, por lo que la obra visitada cumple con la normatividad aplicable". -----*

*"6.- Toda vez que se trata de una construcción de oficinas y comercio de 2,343.60 m2 sobre nivel de banquetta, no se requiere impacto urbano ni ambiental, sin embargo, como elementos para mejor proveer se exhiben la declaratoria de cumplimiento ambiental y el plan de manejo de residuos para la construcción, con sello de revisado de fecha 17 de abril de 2018, folio 621-DCA, por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental". -----*

*"7.- En este orden de ideas, al acreditarse que la obra visitada cuenta con la documentación requerida de acuerdo a la normatividad vigente, es procedente que se archive el presente asunto como totalmente concluido (...)" (sic). -----*

En ese tenor, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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 certificada de solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumentos Artísticos, tramite INBA-00-004, con número de folio 1202 con fecha en sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes ocho de junio de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I 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 que el inmueble ubicado en Calle Medellín, número 219 (doscientos



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

diecinueve), Colonia Roma Sur, ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

2. Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 52707-151TODA17, expedido en fecha cuatro 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Medellín, número 219 (doscientos diecinueve), Colonia Roma, ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, le aplica la zonificación **HO/7/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). -----
3. Copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 1457, de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I 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 alineamiento y la asignación de número oficial al inmueble ubicado en Calle Eje 3 (tres) poniente Medellín, número oficial 219 (doscientos diecinueve), Colonia Roma Sur, ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. -----
4. Copia certificada de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0945/2018, de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I 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 fue emitido Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble ubicado en Eje 3 (tres) poniente Medellín, número 219 (doscientos diecinueve), Colonia Roma Sur, ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. -----
5. Copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio 00001027, número 06/058/18 RCUB-049-18, expedida en fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I 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 acredita el registro de construcción realizado bajo protesta de decir verdad realizado ante la ahora Alcaldía Cuauhtémoc respecto a las características con la que se llevará a cabo una obra en el inmueble ubicado en Eje 3 (tres) Poniente Medellín, número 219 (doscientos diecinueve), Colonia Roma Sur, ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México. -----
6. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
7. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

será analizada en párrafos subsecuentes.-----

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, el ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] copropietario y representante común de la otra copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: ---

*"En este acto, vengo a formular a nombre de mis autorizantes alegatos, que en términos del escrito presentado con esta misma fecha por oficialía de partes de esta dependencia, con número de folio 01653, constante de tres fojas tamaño carta, suscritas por una sola de sus caras, ratificando el contenido y firma de dicho escrito y solicitando sea agregado al expediente para que obre como corresponda, asimismo y toda vez que el inmueble visitado, cumple con la normatividad aplicable solicito se realice resolución archivando el presente asunto como concluido y finalmente solicito la devolución de los documentos exhibidos con el escrito de observaciones, presentado ante esta dependencia con fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, toda vez que fueron exhibidos en original o copia certificada, con su respectiva copia simple para efecto de hacer el cotejo respectivo, a excepción del plano." (sic) -----*

Aunado a lo anterior, el mismo día veintitrés de enero de dos mil veinte el compareciente ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito de alegatos en el que medularmente manifestó lo siguiente: -----

*"(...)Es importante reiterar la importancia del plano ofrecido como prueba y que no fue admitido por auto de fecha 13 de diciembre de 2019, bajo el argumento de que no se relaciona con el cumplimiento y alcance de la orden de visita, y porque estima que solo representa un proyecto que se pretendía lograr en su momento mas no así que existan en la realidad universal, apreciación que es incorrecta, ya que sí se relaciona con el alcance de la visita puesto que en dicho alcance se pide la medición de diversas superficies como se aprecia de la simple lectura de la orden de verificación en el apartado denominado ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, visible a foja 2 de la misma, por lo que un plano donde se reflejan las superficies establecidas en el alcance de la orden de visita desde luego tiene relación con el procedimiento y es idónea y pertinente para acreditar lo manifestado por mis representados y desvirtúa con elementos técnicos las superficies mal asentadas en el acta de visita, aunado a que como se manifestó en el apartado 4 del escrito de observaciones, el plano se realizó en las condiciones actuales del inmueble visitado, y no es solo un reflejo (sic) de lo que se "pretendía realizar", como se aprecia de la transcripción de la parte conducente del apartado 4 del escrito de observaciones (sic):-----*

*"(...)Al no admitir el plano se deja sin elementos indispensables de prueba a mis representados ya que como se manifestó en el apartado 4 del escrito de observaciones, y al ofrecerse el plano y su ratificación en el numeral 8 del capítulo de pruebas, el Director Responsable de Obra en términos del artículo 32 del Reglamento (sic) de Construcciones para el Distrito Federal es el auxiliar de la autoridad administrativa, y elaboró el plano con elementos técnicos y equipo de mayor precisión que el telémetro utilizado en la práctica de la visita y que además en el acta no se asentó el método empleado para obtener las superficies reportadas por el verificador, por lo que al no admitir la prueba debidamente ofrecida y su debida ratificación están violando las garantías de debido proceso en contra de mis representados (sic) para poder acreditar las superficies reales y correctas, por lo que si existe alguna sanción derivada de la incorrecta medición realizada en la visita, será producto de vicios del procedimiento al evitar a mis autorizante aportar elemento de convicción, violando así las garantías de debido proceso". -----*

*"Asimismo, se acreditó que el inmueble visitado no está catalogado como con valor artístico (sic) y se cuenta con la autorización correspondiente en materia de conservación patrimonial, cabe señalar que se ofrecieron diversas documentales que acreditan que la obra visitada cuenta con todas las autorizaciones correspondientes". -----*

*"En este orden de ideas, al haber exhibido la documentación requerida en la orden de visita, acreditado que la ejecución de la obra se encuentra apegada a derecho, con las autorizaciones respectivas por lo que no existen irregularidades que sancionar, solicito se dicte la resolución que en derecho corresponda declarando que la obra visitada cumple con la normatividad vigente y que se archive el presente asunto como totalmente concluido" (sic). -----*

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 la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes señalada, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

En ese sentido, como fue señalado por la citada Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, observó un inmueble constituido por planta baja a doble altura y seis niveles, con aprovechamiento de obra nueva en proceso en etapa de albañilería, en las superficies siguientes: predio 388.51 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados), total de construcción 3,346.1 m<sup>2</sup> (tres mil trescientos cuarenta y seis punto un metros cuadrados), área libre 77 m<sup>2</sup> (setenta y siete metros cuadrados), desplante 311.51 m<sup>2</sup> (trescientos once punto quince metros cuadrados) y construida a partir de nivel de banqueta 2,180.57 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta punto cincuenta y siete metros cuadrados); por lo que a efecto de verificar si los niveles y superficies observadas se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 52707-151TODA17, expedido en fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete ofrecido como prueba por los visitados, de cuyo contenido se advierte que tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cinco de agosto 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 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 00001027, número 06/058/18 RCUB-049-18, de fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en estudio, se advierte que al inmueble visitado le corresponde una característica patrimonial y la zonificación **HO/7/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), dentro de los parámetros siguientes; superficie del predio 418.50 m<sup>2</sup> (cuatrocientos dieciocho punto cincuenta metros cuadrados), superficie de área libre 83.70 m<sup>2</sup> (ochenta y tres punto setenta metros cuadrados), superficie de desplante 334.80 m<sup>2</sup> (trescientos treinta y cuatro punto ochenta metros cuadrados) y superficie máxima de construcción 2,343.60 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos cuarenta y tres punto sesenta metros cuadrados); ahora bien, fue observado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación que el inmueble visitado contaba con 7 (siete niveles), un área de desplante de 311.51 m<sup>2</sup> (trescientos once punto quince metros cuadrados) y una superficie construida a partir de nivel de banqueta 2,180.57 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta punto cincuenta y siete metros cuadrados), con lo que se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, estos se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado que nos ocupa. -----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio, es de señalar que la Personal Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita correspondiente, que la superficie de predio es de 388.51 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados), no obstante, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 52707-151TODA17, de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, se desprende que la superficie del inmueble visitado es de 418.50 m<sup>2</sup> (cuatrocientos dieciocho punto cincuenta metros cuadrados), así mismo en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio 00001027, número 06/058/18 RCUB-049-18 se señalaron 418.50 m<sup>2</sup> (cuatrocientos dieciocho punto cincuenta metros cuadrados) como superficie de predio, misma que corresponde a la contenida en el Instrumento Notarial número 133,568 (ciento treinta y tres mil quinientos sesenta y ocho) de fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete, tirada ante la fe de la Notaria Publica número nueve del Distrito Federal que obra en autos, en la que se hizo constar el contrato de compraventa con reserva de dominio del inmueble materia del presente procedimiento, con una superficie de 418.50 m<sup>2</sup> (cuatrocientos dieciocho punto cincuenta metros cuadrados), resultando evidente que existe una variación de 29.99 m<sup>2</sup> (veintinueve punto noventa y nueve metros cuadrados) entre la superficie asentada por la Personal

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita que nos ocupa y la superficie señalada en el Certificado en estudio, razón por la cual esta Autoridad no se puede pronunciar al respecto, asimismo y ante dicha discrepancia esta resolutoria se encuentra limitada para emitir pronunciamiento alguno respecto al cumplimiento o incumplimiento de área libre. -----

Ahora bien, por lo que toca a la característica patrimonial señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 52707-151TODA17, de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, esta Autoridad con fundamento en 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, procede a adminicular dicha información directamente con el contenido del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), lo anterior a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la que se desprende, lo siguiente: -----

Sitios Patrimoniales		
Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
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

**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.

Lo anterior es así, toda vez que a efecto de contar con elementos de prueba suficientes que le permitan dilucidar si los niveles y superficies del inmueble ubicado en el domicilio objeto del presente procedimiento se encuentran dentro de los parámetros establecidos por la zonificación que le es aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), así como esclarecer los argumentos vertidos mediante el escrito de observaciones de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve firmado por los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, 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. -----

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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el  
Máximo Tribunal Constitucional: -----

Registro No: 174899  
Localización:  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página:963  
Tesis: P./J. 74/2006  
Jurisprudencia  
Materia(s): Común

**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.

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 24 de marzo de 2014. -----

Lo anterior, robusteciéndose con las tesis siguientes: -----

Registro No: 2004949  
Localización:  
Decima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Página: 1373  
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)  
Tesis Aislada  
Materia(s): Civil, Común

**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.

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

Amparo en revisión 365/2012. Mardygras, S.A. de C.V. 7 de diciembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo

Registro No. 2017009

Localización:

Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

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.*

De lo anterior, se desprende que el inmueble que nos ocupa es 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, señalando además que a todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 referente a Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, especificando que los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), advirtiéndose de la información electrónica consultada 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 de tener que contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; no obstante lo anterior, al tratarse de un inmueble ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial, ante cualquier intervención deberá contar con 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; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte que las visitadas ofrecieron como medio de prueba el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0945/2018, de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, de cuyo contenido se advierte que fue emitido dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un edificio para oficinas y comercio en planta baja, en 7 (siete) niveles (3 (tres) sótanos + P.B. (planta baja) + 6 (seis) niveles), con una altura de 26.10 (veintiséis punto diez) metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banquetta de 2,343.60 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos cuarenta y tres punto sesenta metros cuadrados); con lo que se hace evidente que los interesados acreditaron que el inmueble visitado cuenta Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dando así cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano que le aplica al inmueble de trato.

Derivado de lo anterior, esta Autoridad determina que al momento de la multicitada visita de verificación, los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, observan



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante y la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 52707-151TODA17, de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), por lo que se da cumplimiento al 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 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

*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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.*-----

*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, 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.-----

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/805/2019**

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles de construcción, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, esta Autoridad determina que los ciudadanos [REDACTED], copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplieron 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 administrativa al inmueble.-----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de las interesadas que cuentan con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al 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.-----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación y/o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, 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 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  
Lic. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

SUPERVISÓ  
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ