



213

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Durango número 27 (veintisiete), colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5595/2019, 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/784/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Moisés Jesús Navarrete Ruíz, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó prueba que consideró pertinente respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.----

3.- El día cinco de febrero 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 términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por el [REDACTED] al cual se le acreditó su doble carácter como copropietario y apoderado legal de los [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus 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 [REDACTED]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN,** se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias 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:-----

Constituido el inmueble en el inmueble [REDACTED]  
[REDACTED] de ser el inmueble por coincidir con la  
característica existente y siendo corroborado en el  
sitio, el momento en que se atendió por [REDACTED]  
[REDACTED] en su carácter de encargado,  
previa ante quien me identifique, realice el objeto  
y alcance de la orden, quien permite el acceso para  
el desarrollo de la diligencia, observando que se trata  
de un predio en el cual se llevó a cabo construcción  
de obra nueva, consistente en construcción y cuatro  
niveles sobre el nivel de banquetas, se observa que  
tiene una habitación plus familiar (quintanilla),  
al momento se observan los dos primeros niveles  
terminados y en otros se realizan trabajos de  
acabado, el resto del inmueble se observa en  
obra nueva. Respecto al objeto y alcance de  
la orden observo: 1.- El aprovechamiento observado al  
interior del inmueble es de construcción de obra  
nueva en etapas de acabado. 2.- Al exterior del  
inmueble no se observa aprovechamiento alguno.  
3.- El inmueble cuenta con cuatro niveles sobre  
el nivel de banquetas; 4.- El inmueble cuenta con [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

FORMA VII SUPLENTE VIII

diez (10) viviendas; 4- 5- de los vividores se obtiene la siguiente medición, contra de ellos cien (100) metros cuadrados, contra de ciento veinte (120) metros cuadrados y tres de ciento treinta (130) metros cuadrados. 6- Al momento se obtiene la medición de las siguientes superficies a) superficie total del predio quinientos cincuenta y dos (552) metros cuadrados; b) superficie de construcción dos mil trescientos ocho (2308) metros cuadrados; c) superficie de área libre ciento trece (113) metros cuadrados; d) superficie de desplante cuatrocientos treinta y nueve (439) metros cuadrados; e) altura del inmueble quince (15) metros; f) superficie construida a partir del nivel de banqueteta mil setecientos cincuenta y seis (1756) metros cuadrados; 7- El inmueble se ubica en esquina con calle Frontera y dimensiones lineales de los frentes del predio, sobre Durango quince (15) metros y sobre Frontera 130 metros; 8- Se observa construcción de obra nueva en construcción, y contra suelo sobre el nivel de banqueteta, lo cual al momento se encuentra en etapa de acabados, respecto a los puntos A, B, y C, exhibe en copia simple los documentos de visita en el momento correspondiente.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba una obra nueva en etapa de acabados, con 11 (once) viviendas, constituida por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir cuatro niveles sobre nivel medio de banqueteta, los dos primeros niveles terminados, en trabajos de acabados y el resto del inmueble en obra negra, con las superficies siguientes: total del predio 552 m<sup>2</sup> (quinientos cincuenta y dos metros cuadrados), construcción 2,308 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos ocho metros cuadrados), desplante 439 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados), área libre 113 m<sup>2</sup> (ciento trece metros cuadrados), altura 15 m (quince metros lineales), y construcción contada a partir de nivel medio de banqueteta de 1,756 m<sup>2</sup> (mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch modelo 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 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 verificador asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

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

A



siguientes documentos: \* Copia Simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [REDACTED] de fecha 14 de Marzo de 2017, para el domicilio objeto de la presente con zonificación H/4/CO/M, indicando máximo 11 niveles, Área de extensión Norma 4, indicando vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición.

\* Copia simple de Constancia de Acreditación y posesión oficial con folio 640, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, fecha de expedición día de abril de 2016, para el domicilio objeto de la presente, indicando en sus características "Zona Patrimonial 21" con indicio restrictivo con zona de conservación de la Delegación Cuauhtémoc, [REDACTED] subdelegación de Cuauhtémoc y licencias de construcción y Desarrollo Urbano.

\* Copia simple de oficio número SEDEVI/CA/DAU/OPAU/3340/2016 de fecha 25 de Noviembre de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual manifiesta al aborro al oficio SEDEVI/CA/DAU/OPAU/3991/2016, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones firmado por el [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, en la Oficialía de Partes de este Instituto el día nueve de diciembre de dos mil diecinueve, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...] estando dentro del tiempo concedido de 10 (diez) días hábiles referido en la "Orden de Visita de Verificación" y en el "Acta de Visita de Verificación antes citadas, me permito informar lo siguiente:

Con fecha 14 de marzo de 2017, se obtuvo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número** [REDACTED] (...)

"1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble".

Tal y como quedo asentado en el Acta de visita de Verificación el uso es de obra nueva en construcción, uso que se encuentra plenamente amparado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio RCUB-070-2017 (ANEXO 5) de fecha 28 de junio de 2017 registrada ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

"2.- El aprovechamiento al exterior del inmueble."

Como quedo asentado en el Acta de Visita de Verificación no se da uso más allá de los límites del predio.

"3.- El número de niveles de la edificación a partir del nivel medio de la banqueta."



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

Como quedo asentado en el Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, el número de niveles sobre el nivel medio de la banqueta es de 4, cumpliendo así con lo señalado en el Certificado de Uso de [REDACTED] (ANEXO 4) y el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-070-2017 de fecha 28 de junio de 2017 (ANEXO 5).

"4.- El Número de viviendas."

Como quedo asentado en el Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, el número de viviendas es de 11, cumpliendo así con lo señalado en el Certificado de Uso de Suelo [REDACTED] (ANEXO 4) y el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-070-2017 de fecha 28 de junio de 2017.

(...)

"6.- Las mediciones siguientes: A) Superficie Total del Predio 552 m2 (Quinientos cincuenta y dos metros cuadrados); B) Superficie de construcción: 2,308.00 m2 (Dos mil trescientos ocho metros cuadrados); C) Superficie de área libre: 113.00 m2 (Ciento trece metros cuadrados, D) Superficie de Desplante: 439.00 m2 (cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados); E) Altura del inmueble: 15.00 m (quince metros).

Al respecto, informo que la superficie total del predio es de 563.50 m2, tal y como se refiere en la Escritura de Propiedad número 78,156 (Anexo 1), respecto a las superficies de construcción se ejecutaran las señaladas en la Manifestación de Construcción con Número de [REDACTED] (Anexo 5) y los Planos Arquitectónicos con mismo número de Registro (Anexo 6).

(...)

"9.- Descripción del tipo de intervención ejecutada en el inmueble visitado (excavación y/o trabajos de demolición y/o construcción y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación."

Los trabajos realizados en el predio corresponden a construcción de obra nueva misma que se encuentra en etapa de acabados, mencionados trabajos se encuentra registrados debidamente en la Manifestación de Construcción Tipo B folio RCUB-070-2017, de fecha 28 de junio de 2017 y se puede constatar durante la visita de verificación [...] (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, [REDACTED] con fecha de expedición catorce de marzo 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Durango, número 27 (veintisiete), colonia Roma Norte, código postal 06700 (seis mil setecientos), de la entonces Delegación Cuauhtémoc, cuenta predial 010-016-36-000-9, es: H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media), superficie máxima de construcción 1,803.20 m<sup>2</sup> (mil ochocientos tres punto veinte metros cuadrados), máximo 11 (once) Viviendas de Construcción.-----
- 2) Copia Certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 00001126, con sello de recibido por la Ventanilla Única de la entonces Delegación Cuauhtémoc de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, el 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 cual se acredita el trámite correspondiente ante la entonces Delegación Cuauhtémoc, respecto de las características de la obra a ejecutar en el inmueble ubicado en [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

- [REDACTED]
- 3) Original de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial número 640, fecha de expedición seis de abril de dos mil dieciséis, 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 concede valor probatorio pleno, de la que se advierte que el número oficial que le corresponde [REDACTED]
- [REDACTED]

- 4) Original de los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2991/2016 de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, respecto del Dictamen Técnico en A.C.P. y SEDUVI/CGDAU/DPCU/3340/2016 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, signados por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales públicas a las que se le concede valor probatorio pleno, de la que se advierte, el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial así como la corrección al mismo, para el proyecto de construcción de obra nueva para once departamentos en cuatro niveles (semisótano, planta baja más tres niveles, con una altura de 12.78 m (doce punto setenta y ocho metros lineales), al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,802.80 m<sup>2</sup> (mil ochocientos ochenta y dos punto ochenta metros cuadrados), sobre nivel de banquetta y una superficie bajo nivel de banquetta de 563.50 m<sup>2</sup> (quinientos sesenta y tres punto cincuenta metros cuadrados), para el predio ubicado en [REDACTED]
- [REDACTED]

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, el [REDACTED] autorizado por el [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los copropietarios anteriormente citados, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

*"[...] Ratifico el escrito de observaciones presentado el nueve de diciembre de dos mil diecinueve [...]"] (sic).-----*

En ese sentido, al señalarse en vía de alegatos que se ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, el cual ya fue objeto de valoración en párrafos que anteceden, se continua con el estudio del presente asunto.

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 Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, 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 del presente procedimiento al momento de la visita observó una obra nueva en etapa de acabados, con 11 (once) viviendas, constituida por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir cuatro niveles sobre nivel medio de banquetta, los dos primeros niveles terminados, en trabajos de acabados y el resto del inmueble en obra negra, con las superficies siguientes: total del predio 552 m<sup>2</sup> (quinientos cincuenta y dos metros cuadrados), construcción 2,308 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos ocho metros cuadrados), desplante 439 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados), área libre 113 m<sup>2</sup> (ciento trece metros cuadrados), altura 15 m (quince metros lineales), y construcción contada a partir de nivel medio de banquetta de 1,756 m<sup>2</sup> (mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados).-----

P



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

Ahora bien, [redacted] copropietario y apoderado legal de los


[redacted] copropietarios del inmueble visitado, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, [redacted] con fecha de expedición catorce de marzo de dos mil diecisiete, el cual tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el quince de marzo 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 tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 00001126, con sello de recibido por la Ventanilla Única de la entonces Delegación Cuauhtémoc de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado antes citado, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [redacted] con fecha de expedición catorce de marzo de dos mil diecisiete, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, Densidad Media), 80% de superficie de desplante equivalente, superficie máxima de construcción de 1,803.20 m<sup>2</sup> (mil ochocientos tres punto veinte metros cuadrados) y máximo 11 viviendas de construcción, en ese sentido, mediante el acta de visita materia del presente asunto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto señaló que el inmueble de mérito se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por **4 (cuatro) niveles, 11 (once) viviendas, una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta 1,756.00 m<sup>2</sup> (mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados), desplante 439 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados) y área libre 113 m<sup>2</sup> (ciento trece metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que el número de niveles, viviendas y superficies máxima de construcción, desplante y área libre, observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.

Continuando con el estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo citado se desprende que el inmueble visitado al encontrarse dentro de un área de conservación patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación No. 4 en áreas de actuación, tal y como se advierte a continuación:

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> **Norma 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".
<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), 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. 06720, Ciudad de México  
 T. 47377700



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

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>			
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

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.-----

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sostenido en la jurisprudencia siguiente: -----

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 se robustece 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

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





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

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: 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.-----

En ese sentido, de la información antes indicada se desprende que a todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial, les aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del programa General de Desarrollo Urbano en donde especifica 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 que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto denominado "zona histórica", información recabada el apartado de "características patrimoniales", por lo que de la información que nos aporta dicho sistema y al no existir prueba en contrario, dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).-----

Asimismo de dicha información, se desprende que el inmueble visitado se encuentra dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención al inmueble de trato, 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; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte que se exhibió el original del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial y el alcance del mismo, con número de oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2991/2016 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/3340/2016, de fechas veinte de octubre y veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, respectivamente, signados por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el proyecto de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

construcción de obra nueva para once departamentos en cuatro niveles (semisótano, planta baja más tres niveles, con una altura de 12.78 m (doce punto setenta y ocho metros lineales), al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,802.80 m<sup>2</sup> (mil ochocientos ochenta y dos punto ochenta metros cuadrados), sobre nivel de banqueta y una superficie bajo nivel de banqueta de 563.50 m<sup>2</sup> (quinientos sesenta y tres punto cincuenta metros cuadrados), derivado de lo anterior y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble de mérito se encontraba constituido por 11 (once) viviendas, con semisótano y cuatro niveles sobre nivel medio de banqueta, así como una superficie de construcción contada a partir de nivel medio de banqueta de 1,756 m<sup>2</sup> (mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados), se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, encontrándose los trabajos llevados a cabo en el mismo dentro de los parámetros permitidos en dicho Dictamen, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 4 "área de conservación patrimonial" que le aplica al inmueble de trato.-----

Es importante señalar que del Dictamen antes citado, se advierte que el inmueble visitado debe contar con una altura de 12.78 m (doce punto setenta y ocho metros lineales) al piso terminado de la azotea, no obstante, de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación se advierte una altura de 15 m (quince metros lineales), sin embargo, cabe precisar que el inmueble en comento cuenta con un semisótano y el Personal Especializado en Funciones de Verificación no especifico desde y hasta donde realizó la medición de la misma, consecuentemente esta Autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios para determinar si cumple o no con la altura señalada en dicho Dictamen.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del 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 a los niveles, las viviendas y las superficies: máxima de construcción, desplante y área libre observadas, así como acreditar contar con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto de la Norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", de conformidad con la zonificación y normatividad aplicables señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 17322-151HIDA17, con fecha de expedición catorce de marzo de dos mil diecisiete, de conformidad con la zonificación aplicable, 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 Gobierno del Distrito Federal.*-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/784/2019

“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 a los niveles, las viviendas y las superficies: máxima de construcción, desplante y área libre observadas, las mismas se encuentran dentro de los parámetros permitidos, así como por acreditar contar con el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta autoridad determina que los [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble visitado, cumplen hasta el momento de la visita de verificación 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 de mérito.-----

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 el contenido de la presente resolución al ciudadano David Daniel Hilu, copropietario y apoderado legal de los [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED]



[REDACTED] por ser el señalado para tales efectos.-----

**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 adscrito a este Instituto, 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:  
Liliana Amarenta Rosales Leviz.

Revisó:  
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:  
Manuel Alfredo Sepeda Ruiz.