GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2097/2018
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a nueve de enero de dos mil diecinueve.----------

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido a [redacted] oral denominada [redacted] /o Propietario y/o [redacted] Encargado y/o Responsable y/o Administrador del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número mil quinientos veinticuatro (1524), colonia Crédito Constructor, Demarcación Territorial Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes:----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1. En fecha diez de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2097/2018, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------

2. El ocho de agosto de dos mil [redacted] de Partes de este Instituto, el escrito signado por [redacted] mediante el cual formuló observaciones y presento las pruebas que considero 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 agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno a la promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado el escrito de cuenta, apercibimiento que se hizo efectivo mediante proveído de siete de noviembre de dos mil dieciocho, toda vez que el escrito presentado en Oficialía de Partes de este Instituto en fecha primero de noviembre de dos mil dieciocho, fue presentado en tiempo pero no en forma.----------

1/5

3. El ocho de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por [redacted] mediante el cual formuló observaciones y presento las pruebas que considero 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 agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno a la promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, por lo que en fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, [redacted] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de desahogo de prevención, recayéndole acuerdo de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad a la promovente en su carácter de [redacted] ubicada en el tercer nivel del inmueble materia del presente procedimiento, además se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las trece horas con quince minutos del día veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia de la promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal.----------

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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 Publica de la

INVEA DF

Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 Demarcación Territorial **Benito Juárez,** así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente que se requierio a la visitada para que exhiba la documentación referida en la orden de visita, para lo que mostro los siguientes documentos: ----------

---

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición TREINTA DE MAYO DE DOS MIL DIECISIETE, con vigencia de NO SEÑALA, FOLIO 12136-151ABKA17D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON CADENA DE VERIFICACIÓN NGURQLTVW0Q6FXMJ+9V5FW

[illegible] se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS

Al respecto, de la lectura integral que se hace respecto del expediente materia del presente procedimiento, se puede advertir que el visitado fue omiso en exhibir la documental que hizo valer al momento de la visita de verificación, siendo necesario para esta autoridad contraerse al estudio integral del documento exhibido en la visita de verificación, a efecto de constatar el alcance y objeto de la citada documental, recayendo en el visitado la carga de la prueba, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, por lo que no se tomará en cuenta para los efectos de la presente determinación.----------

---

Ahora bien, en relación con el objeto y alcance la Orden de Visita de Verificación se hizo constar lo siguiente: ----------

---

/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
ME CONSTITUÍ PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CORROBORANDOLO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR EN NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR OBSERVAR NÚMERO OFICIAL EN FACHADA DEL INMUEBLE Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SIENDO ATENDIDA POR LA C. [redacted] QUIEN SE OSTENTO COMO ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, HACIENDOLE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE A VERIFICAR; ENTREGANDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y CARTA CORTESÍA DEL INVEADF FOLIO 37972. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DIEZ NIVELES SUPERIORES Y CINCO SÓTANOS, DE FACHADA DE CRISTAL, EN PLANTA BAJA DESDE EL EXTERIOR SE OBSERVAN LOCALES COMERCIALES CON LAS SIGUIENTES DENOMINACIONES: FARMACIA BENAVIDES, BANCO DEL BAJIO Y HUNTER DUGLAS. UNA VEZ QUE LA C. VISITADA NOS PERMITIO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MÉRITO DE MANERA LIBRE Y EXPRESA OBSERVO LO SIGUIENTE: EN PLANTA BAJA UN AREA DE RECEPCION Y LOBBY, SANITARIOS PARA CADA GÉNERO, ELEVADORES, ESCALERAS Y AREA DE OFICINAS. DEL PISO 1 (UNO) AL 10 (DIEZ) OBSERVO OFICINAS CON MOBILIARIO PROPIO DEL GIRO Y SANITARIOS PARA CADA GENERO EN CADA UNO DE LOS PISOS. EN EL PISO 11 (ONCE) OBSERVO 6 CUBICULOS QUE FUNGEN COMO SALAS DE JUNTAS, UN AREA DE RECEPCIÓN Y UN AREA DE SANITARIOS PARA CADA GÉNERO, ASI COMO UNA BODEGA. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES OFICINAS Y COMERCIAL. 2.- A. EL INMUEBLE VISITADO TIENE UNA SUPERFICIE DE 426M2 (CUATROCIENTOS VEINTISÉIS METROS CUADRADOS); B. LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE 4596M2 (CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), C. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 4519M2 (CUATRO MIL QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS), D. LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 26M (VEINTISEIS METROS LINEALES), E. LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 77M2 (SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). A.- AL MOMENTO EXHIBE II. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B. NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y/O DICTAMEN DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL.

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de oficinas, banco y farmacia, actividades que se llevan a cabo en una superficie de 4,596 m^2 (cuatro mil quinientos noventa y seis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, ello es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó área de recepción y lobby, sanitarios para cada género, área de oficinas, mobiliario propio del giro, seis cubículos que fungen como salas de justas, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo utilizado es de "OFICINAS", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

---

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

---

> *"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."* ----------

---

En dicho sentido, de las constancias que obran agregadas en autos, se advierte que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble vitado es la consistente en la copia cotejada con

original de la Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 44662-151VAGA18, de fecha de expedición siete de agosto de dos mil dieciocho, para el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, por lo que toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación:----------

Una vez precisado lo anterior del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 44662-151VAGA18, de fecha de expedición siete de agosto de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble de referencia le aplican las zonificaciones Habitacional y Habitacional Mixto (HM), esta última por norma de ordenación sobre vialidad, y que al otorgarle mayores beneficios al visitado es la zonificación que esta autoridad tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, en la que, entre otros, se encuentra permitido el uso de suelo para "OFICINAS", por lo se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación es el permitido en las normas de ordenación en materia de uso de suelo, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 44662-151VAGA18, de fecha de expedición siete de agosto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble visitado, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.----------

----------**R E S U E L V E**----------

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. ---------- 4/5

SEGUNDO.- Se declara 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 uso de suelo de "OFICINAS", observado en el inmueble [redacted] tercer nivel del inmueble [redacted] presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, 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 del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día 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.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución.----------

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a [redacted] presente procedimiento, y/o [redacted] en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted]

[redacted]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2097/2018, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.--
---

OCTAVO.- CÚMPLASE ----------

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.----------
---

DVDC/ACC