GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2279/2018

En la Ciudad de México, a diez de enero de dos mil diecinueve.----------
---
VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Varsovia número treinta y tres, Colonia Juárez, Código Postal 06600, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, atento a los siguientes: ----------
---
---------- **R E S U L T A N D O S** ----------

1.- En fecha veintitrés de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2279/2018, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por la C. Xochitl Berenice Maldonado Cedillo, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------
---
2.- En fecha seis de agosto dos mil dieciocho, el C. [redacted] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual exhibió pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoce la personalidad como apoderado legal así como se señala las trece horas con quince minutos del día veintidós de octubre de dos mil dieciocho para la celebración de audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la fecha mencionada se llevó la referida audiencia turnándose la presente a resolución ----------
---
3.- 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**---------- 1/4

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 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 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 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.----------
---

INVEA DF

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, por lo que se procede 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, asentó en la parte conducente lo siguiente: ----------

CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE DE MERITO CERCIORADA QUE SE TRATA DEL CORRECTO DE ACUERD A LA NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTOS OFICIALES ASI COMO POR LA AFIRMACION DEL VISITADO, SOLIC TO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO, TITULAR, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPON SABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE A LO QUE ME ATIENDE EL C. [redacted] N SU CARÁCTER DE ENCARGADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE, HACIENDOLE ENTREGA EN PROPIA M IO DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS, CARTA CORTESIA A LO CU NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA AJA Y ONCE NIVELES DE FACHADA DE CRISTAL EL CUAL TIENE EN FACHADA EL NUMERO 36 ADOSADO Y LA LE ENDA "WEWORK" AL INTERIOR SE ADVIERTEN CUATRO SOTANOS LOS CUALES SON UTILIZADOS COMO ESTACIONAMIENTO, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE UN ÁREA DE RECEPCION Y EN LOS PISOS SUPERIO ES SE OBSERVAN OFICINAS EQUIPADAS Y OCUPADAS. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VIS TA DE VERIFICACIÓN 1. EL INMUEBLE CUENTA CON DOCE NIVELES CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL ME IO DE BANQUETA. 2. EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE OFICINAS. LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A) DEL PREDIO VISITADO ES DE 496M2 (CUATROCIENTOS NOVENTA TROS CUADRADOS), B)UTILIZADA POR EL USO DE OFICINAS ES DE 5,100 M2 (CINCO MIL CIENTO NOVENTA TROS CUADRADOS), C) CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 5,100 M2 (CINCO M CIEN METROS CUADRADOS), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE CONTADA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQU TA ES DE 36 M (TREINTA Y SEIS METROS), E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 90 M2 (NOVENTA M TROS CUADRADOS) Y DE ACUERDO A LOS INCISOS A) EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE U O DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE B) Y C) NO EXHIBE DOCUMENTOS.
En su caso, se describe la cantidad de los materiales o sustancias que se toman como muestra para su aná s: SIN MUESTRAS

2/4

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es de **"OFICINAS"**, en una superficie construida de 5,100 m2 (cinco mil cien metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta 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 lo previsto en el artículo 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.----------

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

1.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESAR OLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición CINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIS S, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [redacted] PARA EL DOMICILIO DE MERITO, PARA EL USO DE SUELO DE OFICINAS Y COMERCIO.
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / O JETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes. ----------

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 se encuentra una documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo que es la consistente en la copia cotejada con original del Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [redacted], de fecha de expedición cinco de octubre de dos mil dieciséis, y si bien es cierto el mismo no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida conforme al **" Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil dieciocho se encontró vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto**, aunado a que 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 esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución

---

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [redacted], de fecha de expedición cinco de octubre de dos mil dieciséis mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, se desprende que el inmueble visitado cuenta con uso de suelo de oficinas, se hace evidente que dicho uso de suelo advertido en el establecimiento visitado es el acreditado para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado. ------

3/4

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [redacted], de fecha de expedición cinco de octubre de dos mil dieciséis**,** en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal----------

---

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

---

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: ----------

"Artículo 47.-*Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".*----------

---

"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 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.----------

----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.----------

----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo de "OFICINAS", esta autoridad determina que el C. [redacted], apoderado legal del inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----------

----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento 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.----------

---------- 4/4

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución.---------- ----

----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [redacted], apoderado legal del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.------

----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2279/2018, 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 al calce por duplicado. Conste.----------

----

DVDC/LFSC