



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número seiscientos uno, Colonia Nápoles Demarcación Territorial Benito Juárez, Código postal 03810, en esta Ciudad atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

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/2286/2018, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el C. Omar Ismael Carvajal Terán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha nueve de agosto de 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 catorce de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se le previene a efecto de que subsane faltas en su escrito, recayéndole acuerdo de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho en el que se señala hora y fecha de audiencia siendo ésta a las trece horas con quince minutos del día cinco de octubre de dos mil dieciocho a efecto 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: -----

1/4

-----**CONSIDERANDOS**-----

**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 Pública 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 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 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.-----

**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.-----

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:-----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SOY ASISTIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA, PROCEDO A ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE Y ACTO SEGUIDO LLEVAMOS A CABO UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE ESTÁ CONSTITUIDO POR DICHOS NIVELES ACABADO EN CRISTAL OPACO, AL ANTERIOR OBSERVO QUE EN LOS TRES PRIMEROS NIVELES HAY DIVERSOS COMERCIOS TALES COMO [REDACTED]

ENTRE OTROS; DEL PISO CUATRO AL PISO DIECINUEVE SE OCUPA COMO OFICINAS DE LAS EMPRESAS [REDACTED] NIVELES A LOS CUALES NO TUVIMOS ACCESO DEBIDO A QUE DICHO DEL VISITADO DEBE AUTORIZARSE EL ACCESO DIRECTAMENTE POR LOS ARRENDATARIOS, SIN EMBARGO TUVE A LA VISTA EL DIRECTORIO POR PISO EN DONDE VERIFIQUÉ LAS EMPRESAS QUE ARRIENDAN CADA UNO DE LOS NIVELES DE OFICINAS DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SEÑALO LO SIGUIENTE: 1) EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DIECINUEVE NIVELES; 2) EL USO DE SUELO AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ES COMERCIAL Y DE OFICINAS; 3) LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO DE 2,514 M2 (DOS MIL CIENTO QUINIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE UTILIZADA 28,244 M2 (VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE CONSTRUIDA 21,200 M2 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS), D) ALTURA 57 M (CINCUENTA Y SIETE METROS), E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 297 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). RESPECTO A LOS APARTADOS A, B Y C QUE REFIERE A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS, AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS.

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 **"COMERCIAL" Y "OFICINAS"** 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.-----

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 documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado es la consistente en la copia cotejada con original del **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED]**, de fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, para el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, dicho documento resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación:-----

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED]**, de fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, 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, 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 de la Delegación Milpa Alta, Publicado en la Gaceta Oficial den entonces Distrito Federal en fecha diecinueve de julio del dos mil once (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 -----

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 veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, ahora bien, dentro del certificado en mención se aprecian dos zonificaciones (HM/11/25 y HC/4/25) y un polígono del cual nos haremos valer en cuestión de los niveles autorizados, y se tomará en cuenta la zonificación HM/11/25 a efecto de tomar la tabla de usos, lo anterior en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal-----

3/4

*“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.-----

RESUELVE-----





**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

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

**TERCERO.-** Por lo que hace al uso de suelo de "Oficinas" y "Comercial" esta autoridad determina que el C. [REDACTED] 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.

**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] en su carácter de apoderado legal del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.

4/4

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018, 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

