



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/410/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle 5 de Febrero, número 684 (seiscientos ochenta y cuatro), Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03400 (tres mil cuatrocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/4842/2019, 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 tres de octubre 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/410/2019, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por la Servidora Pública Susana Ponce Álvarez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- El dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] al cual le recayó acuerdo de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, en el que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- Con fecha tres de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] mediante el cual solicitó entre otras cosas se señalara nuevo día y hora para la celebración de la audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos; al cual le recayó acuerdo de fecha ocho de enero de dos mil veinte, en el que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

4.- El día doce de febrero de dos mil veinte, siendo las doce horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] a quien se le reconoció personalidad como Apoderado Legal del [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, y se tuvieron por desahogadas las pruebas ofrecidas y por formulados sus alegatos.

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/410/2019

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 Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 37, 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 hoy Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas generales de 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:

Compartido plenamente es el departamento ubicado en Calle 5 de Febrero, colonia Alamos, alcaldía Benito Juárez por lo que se debe de ser el departamento correcto por indicación comercial y placas oficiales. De como todo es correcto el usuario ante quien me identifico y explico el objeto y alcance de la presente se ofrecen de manera voluntaria o estelutaria datos del inmueble, compartido por familiar, el departamento número el número de planta baja y del nivel y el segundo de planta baja y del nivel. El primer utilizado es el número como oficinas, el segundo planta con algunas oficinas y en los niveles superiores hay salones con pizetas, los que se encuentran remodelados y en actividad. Se observa al frente un área de estacionamiento donde al momento hay pocas vehiculos. Cabe señalar que la fachada del inmueble es de color beige con puerta y patón metálicos es color azul, Asimismo en la parte posterior del inmueble se encuentra una patón vehicular el cual observo en la calle de Alamos número 133. En dar se advierte futuro. Por lo que al mismo se declara lo siguiente: 1) El departamento número observado al interior del inmueble es de oficinas 2) No hay modificaciones observadas al exterior del inmueble 3) Hay un departamento ubicado en la planta baja y del nivel y el otro de planta baja y del nivel





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/410/2019**

*FEHACIENTEMENTE LO CITADO POR EL VERIFICADOR, POR LO QUE SOLICITO QUE LA PRESENTE ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN SEA DESECHADA Y ARCHIVADA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1,8,14,16,17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS..." (sic).*-----

En ese sentido, 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 de Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de ingreso 36504, de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis, el cual tiene valor probatorio pleno con fundamento en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita el uso de Oficinas (Sindicato Nacional de Trabajadores de Aviación y Similares), en una superficie ocupada por uso de 1,701 m<sup>2</sup> (mil setecientos un metros cuadrados) para el inmueble ubicado en calle 5 de Febrero, número 684 (seiscientos ochenta y cuatro), Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez ahora Alcaldía, Código Postal 03400 (tres mil cuatrocientos), Ciudad de México.-----
- 2) Original de solicitud de Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1969, de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, la cual tiene valor probatorio pleno con fundamento en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el que se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble visitado.----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha doce de febrero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal del [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

*"...En este acto y en representación legal de mi representada, manifiesto que desprendiendo de las pruebas ofrecidas se advierte que hemos dado cumplimiento al requerimiento ordenado por esta autoridad administrativa, por lo que se deberá resolver a favor de mi representada SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE AVIACIÓN Y SIMILARES, en consecuencia aclaro que exhibimos escrito de alegatos mediante el cual anexamos el viso de visto bueno de seguridad y operación y renovación, con número de folio 0304, firmado por el [REDACTED] asimismo se exhibe la minuta debidamente sellada de recibido del oficio dirigido al C. [REDACTED] Subdirector de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, mediante el cual se agregan documentos al expediente del local comercial de bajo impacto del uso de las oficinas de la citada organización, a fin de que se le dé continuidad a los procedimientos y permisos respectivos lo anterior mediante acuse de recibo con número de folio 03300, de fecha doce de febrero de dos mil veinte, presentado ante este Instituto en su Oficialía de Partes..." (sic).*-----

Manifestaciones que envía de alegatos se analizaran en párrafos posteriores.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos señalados en el escrito de observaciones presentado por el visitado, así como las pruebas aportadas y su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación observó dos cuerpos constructivos preexistentes, el primero de planta baja y dos niveles y el segundo de planta baja y tres niveles, en el cual se desarrolla la actividad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/410/2019

de oficinas, con las superficies siguientes: predio 990 m<sup>2</sup> (novecientos noventa metros cuadrados), construcción 1933.50 m<sup>2</sup> (mil novecientos treinta y tres punto cincuenta metros cuadrados), en este contexto, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie ocupada se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, fue presentado como medio de prueba el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de ingreso 36504, de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que acredita la actividad observada al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento.

Una vez precisado lo anterior, del estudio del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos descrito anteriormente se advierte que el inmueble visitado tiene permitido el uso de "Oficinas", en una superficie de 1701.00 m<sup>2</sup> (mil setecientos un metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el uso advertido en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, es el acreditado para el mismo de conformidad con el certificado antes mencionado.

Ahora bien, es de señalar que de lo asentado por el personal verificador en el acta de visita de verificación correspondiente, se advierte una superficie del predio de 990 m<sup>2</sup> (novecientos noventa metros cuadrados) y una superficie de construcción a partir de nivel de banquetta de 1933.50 m<sup>2</sup> (mil novecientos treinta y tres punto cincuenta metros cuadrados), por lo que de acuerdo a lo indicado en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de ingreso 36504, de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis, del cual se desprende que la superficie del predio es de 1020.00 m<sup>2</sup> (mil veinte metros cuadrados) y una superficie de construcción a partir de nivel de banquetta de 2001.00 m<sup>2</sup> (dos mil un metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 30.00 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) y de 67.50 m<sup>2</sup> (sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados) en la superficie de construcción, siendo estos datos imprecisos para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; por lo que una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie ocupada por el uso de oficinas en el inmueble que nos ocupa, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de esta.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento hasta el momento de la visita de verificación observa la disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 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. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-*

*"Artículo 48.- El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/410/2019

“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 -----

Asimismo, se conmina al [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, para que se apegue al uso de Oficinas, en una superficie exclusivamente ocupada por el uso de 1,701 m² (mil setecientos un metros cuadrados), en términos del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de ingreso 36504, de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis, por lo que se hace de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y Reglamento de Verificación Administrativa 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, 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.”-----

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

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 la actividad desarrollada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables 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.-----

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 presente 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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted] en su carácter de Apoderado Legal del [redacted] -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/410/2019

[Redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [Redacted]

SIXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que designe a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

ELABORÓ: CARBAJAL ÁVILA ADRIANA SANTA  
LÍDER COORDINADOR DE PROYECTOS DE TRÁMITES "A"

REVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,  
SUBDIRECTOR DE TRÁMITE Y CUMPLIMIENTOS