



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022

En la Ciudad de México, a veintisiete de febrero de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Bradley, número 5 (cinco), colonia Anzures, código postal 11590 (once mil quinientos noventa), Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- Con fecha seis de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por la servidora pública Aline Rojas Sánchez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5855/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día cuatro de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha nueve del mismo mes y año, teniéndose por acreditada su personalidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos precisados en su escrito de observaciones, 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.- Con fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, sin embargo, solicitó que la audiencia fuera diferida, por lo que en términos del artículo 32 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la misma fue diferida por única ocasión, fijándose nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

4.- El día trece de febrero de dos mil veintitrés, se continua la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022

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 incurrido 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 y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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, Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, además de las normas 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 todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos 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 administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO EN CALLE BRADLEY NÚMERO 5, COLONIA ANZURES, CÓDIGO POSTAL 11590, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, POR OBSERVAR NÚMERO EN FACHADA, ASÍ COMO POR DARLO POR CIERTO EL VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA LA DE PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022

Ocupante y/o dependiente y/o responsable y/o administradora del inmueble, siendo atendida por el C. [REDACTED] quien me atiende en su carácter de [REDACTED] con quien me identifiqué, le indicé mi procedencia, le hago saber el motivo de nuestra presencia, le explico el procedimiento así como el objeto de la filmación. Procedo a entregar en propia mano original de orden de visita de verificación y ejemplar de carta de derechos y obligaciones. El visitado me permite el acceso al inmueble y me brinda las facilidades para realizar la presente visita de verificación acompañándome en todo momento de ésta. Con relación al alcance de la visita de verificación procedo a describir lo siguiente: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN UN SÓTANO, PLANTA BAJA QUE SE ENCUENTRA ARRIBA DEL NIVEL DE BANQUETA Y DOS NIVELES MÁS, FACHADA COLOR CREMA, CON LOSETA CAFÉ EN BARDA PERIMETRAL, ACCESOS VEHICULAR Y PEATONAL METÁLICOS COLOR NEGRO, NÚMERO VISIBLE. OBSERVANDO UNA PERSONA DE SEGURIDAD EN EL ACCESO; 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: EN SÓTANO SE ADVIERTE UN SANITARIO, UNA BODEGA CON MATERIAL DE LIMPIEZA Y ARTÍCULOS DE DESPENSA, UNA OFICINA, TEJAS APILADAS, PERFILES DE ALUMINIO Y UNA VENTANA DESMONTADA, CUBETAS DE PINTURA; EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE UNA RECEPCIÓN, Y UN ACCESO DE VIDRIO DONDE SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN "XTRATEGAS.COM" Y DONDE TAMBIÉN SE LEE LO SIGUIENTE: "NEXEN", "XTRAENTREGA" Y "VICER". ASIMISMO, SE OBSERVAN OFICINAS, SANITARIOS Y EN EL ACCESO A UNA DE ELLAS SE ADVIERTE PLÁSTICO RECUBRIENDO EL PISO Y UNA CUBETA DE PINTURA CON RODILLO; EN LOS DOS NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN OFICINAS, COMEDOR, SANITARIOS. A DICHO DEL VISITADO EL NOMBRE COMERCIAL ES "XTRATEGAS" Y SON OFICINAS DE ABOGADOS ESPECIALISTAS EN COMERCIO EXTERIOR, ENGOBLANDO OTRAS EMPRESAS; 3.-LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: OCHOCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (870M2) SOBRE NIVEL DE BANQUETA, MIENTRAS QUE BAJO NIVEL DE BANQUETA SON SESENTA METROS CUADRADOS (60M2); 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: DOSCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (290M2); 5.-INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE COPÉRNICO Y DARWIN, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA CALLE MÁS CERCANA ESTANDO A CINCO (5M) CON RESPECTO A LA ESQUINA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de sótano y 3 (tres) niveles, fachada color crema con loseta café en barda perimetral, accesos vehicular y peatonal metálicos color negro y número visible; en sótano se advirtió sanitario, bodega con material de limpieza y artículos de despensa, oficina, tejas apiladas, perfiles de aluminio, ventana desmontada y cubetas de pintura; en planta baja observó área de recepción con acceso de vidrio y denominación "Xtrategas.com", asimismo, se lee "Nexen", "Xtraentrega" y "Vicer", con oficinas y sanitarios, advirtiendo en el acceso de una de las oficinas, plástico recubriendo el piso y una cubeta de pintura con rodillo; en los niveles superiores hay oficinas, comedor y sanitarios; el aprovechamiento es de "Oficinas de abogados especialistas en comercio exterior", con una superficie total del predio de 290 m<sup>2</sup> (doscientos noventa metros cuadrados), en una superficie destinada al aprovechamiento de 870 m<sup>2</sup> (ochocientos setenta metros cuadrados) sobre nivel de banquetta y 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados) bajo nivel de banquetta, las superficies antes señaladas se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022

cita:-----

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte lo siguiente: -----

"[...] promoviendo en mi carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas de la persona moral propietaria del inmueble citado al rubro "[REDACTED]" personalidad que acredito en términos del instrumento público número 76,934, de fecha 22 de octubre de 2013, pasado ante la fe del Notario Público número 7 de la Ciudad de México, Licenciado Benito Iván Guerra Silla, facultades que hasta el día de la fecha no me han sido limitadas ni revocadas;  
(...)

3.- En fecha dieciocho de agosto de dos mil cinco, fue emitido por el Lic. Roberto Barbero Aguilera, Subdirector de Consultiva y Procedimental de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos correspondiente al inmueble ubicado en la calle Bradley, número oficial 5, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11590, en esta Ciudad de México, haciendo constar que se acreditó el uso de suelo **oficinas**, en una superficie de predio de 289.00 m<sup>2</sup>, y superficie construida y ocupada por uso de 853.00 m<sup>2</sup>.

Así mismo, en dicho certificado se hace constar que tal derecho fue adquirido con anterioridad a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que convalidan los derechos adquiridos legalmente.

4.- Así las cosas, desde finales del año dos mil cinco, mi representada estableció en ese domicilio las oficinas en donde ha llevado a cabo el cumplimiento de su objetivo social de manera interrumpida, legítima, y sin que hasta la fecha se haya modificado su uso o superficie de construcción; siendo el caso, que el uso y aprovechamiento de tal inmueble, ha transcurrido de forma armónica con su entorno social, vecinal, delegacional, y en estricto apego a la normatividad que le es aplicable.  
(...)

Una vez desahogadas dichas documentales, esta Autoridad podrá comprobar que las actividades de oficina que mi representada desempeña al interior del inmueble ubicado en la Calle de Bradley número 5, Colonia Anzures, Código Postal 11590, Alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México, son de bajo impacto, y se encuentran totalmente apegadas a la normatividad que le es aplicable en materia de Desarrollo Urbano.  
(...)

a) Por cuanto hace al uso y aprovechamiento del inmueble, como bien lo constató el personal especializado en funciones de verificación, se trata de las oficinas que mi representada [REDACTED] utiliza para la prestación de servicios de consultoría jurídica, de comercio exterior, fiscal y contable. En ese sentido, para la prestación de los servicios se hacen valer de diversas marcas previamente registradas ante el Instituto Mexicano de Propiedad Industrial, como lo son "Xtrategas", "Nexen"



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022**

"Xtraentrega" y "Vicer"; ello, con la finalidad de que los clientes logren identificar los servicios prestados por mi representada, o a través de algunas empresas hermanas.

(...)

En ese sentido, es importante hacer notar a esta Autoridad, que los metros de construcción con que cuenta el inmueble materia de la presente controversia, son 853.00 m<sup>2</sup>, tal y como acredito en términos de la boleta predial correspondiente al primer bimestre de 2022, con número de cuenta [REDACTED] referente al inmueble que nos ocupa; lo cual deberá de ser tomado en cuenta al momento de calificar el acta de visita de verificación.

(...)

c) En ese mismo tenor, en relación al objeto y alcance de la visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar la superficie total del predio es de 290 m<sup>2</sup>, lo cual resulta impreciso, pues la extensión correcta del inmueble materia de la presente controversia, son 289 m<sup>2</sup>, tal y como acredito en términos de la boleta predial correspondiente al primer bimestre de 2022, con número de cuenta [REDACTED] referente al inmueble que nos ocupa.

(...)

**"CONCLUSIONES**

COMO RESULTADO DEL ANÁLISIS EN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO EN LA LEY Y SU REGLAMENTO, ADEMÁS EN LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO EN MIGUEL HIDALGO, EN SUS VERSIONES DE 1997 Y 2008, SE COMPRUEBA Y SE DEJA MANIFIESTO QUE SIN LUGAR A DUDAS QUE LA EDIFICACIÓN UBICADA EN EL PREDIO DE LA CALLE BRADLEY N° 5, EN LA COLONIA ANZURES DE LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, SE ENCUENTRA DENTRO DE LAS CONDICIONES Y CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN AMBOS INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO, TIPIFICADOS EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

(...)

3. LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR AL ACTUANTE ROJAS SÁNCHEZ ALINE, EN SU CALIDAD DE PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN CON CARÁCTER DE EJECUTOR, HABILITADO Y EN REPRESENTACIÓN DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PRESENTA DATOS ERRÓNEOS, FALSOS Y MAL INTENCIONADOS" [...] (Sic).-----

-----  
Manifestación de la que se desprende medularmente que en relación con la actividad de "Oficinas", observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, el ciudadano [REDACTED] refiere que su representada estableció en el domicilio donde se encuentra el inmueble verificado, dichas oficinas para la prestación de servicios de consultoría jurídica, comercio exterior, fiscal y contable, de manera interrumpida, legítima y sin haber modificado el uso o superficie, ofreciendo como prueba un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con la cual refiere que acredita el cumplimiento de la orden de visita de verificación de fecha seis de diciembre de dos mil veintidós; manifestaciones y probanzas que serán analizadas de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. -----

-----  
En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración y alcance de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original del acuse de la Solicitud de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 24415, con fecha de expedición del dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende únicamente el trámite para obtener el alineamiento y número oficial del inmueble verificado ubicado en [REDACTED] número 5 (cinco), colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022**

2. Original del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 476, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil cinco, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, sin embargo, de dicha prueba solo se desprende que la persona moral denominada "██████████", dio aviso a la entonces Delegación Miguel Hidalgo, sobre la apertura de un establecimiento mercantil con giro de "Oficinas" en una superficie de 853 m<sup>2</sup> (ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados), ubicado en calle Bradley, número 5 (cinco), colonia Anzures, código postal 11590 (once mil quinientos noventa), Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, consecuentemente, dicha probanza no acredita que la actividad de "Oficinas", se encuentre permitida en la zonificación aplicable al inmueble de mérito. -----
3. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio MHAVAP2023-01-0300365671, Clave del establecimiento MH2023-01-03AVBA00365671, de fecha dos de enero de dos mil veintitrés, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que la persona moral denominada "██████████", por conducto de su Representante Legal, el ciudadano ██████████ manifestó bajo protesta de decir verdad a la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el aviso de funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Oficinas de servicios jurídicos y contables" en una superficie de 289 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y nueve metros cuadrados), ubicado en calle Bradley, número 5 (cinco), colonia Anzures, código postal 11590 (once mil quinientos noventa), Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, no obstante, dicha probanza no resulta ser idónea para efecto de acreditar que la actividad de "Oficinas", se encuentre permitida en la zonificación aplicable al inmueble de mérito. -----
4. Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34078, con fecha de expedición dieciocho de agosto de dos mil cinco, signado por el Subdirector de Consultiva y Procedimental de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se advierte la convalidación de derechos adquiridos sobre el uso de suelo para **Oficinas**, en una superficie ocupada por uso de 853.00 m<sup>2</sup> (ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados), en el inmueble ubicado en calle Bradley, número oficial 5 (cinco), colonia Anzures, código postal 11590 (once mil quinientos noventa), de la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, documental respecto de la cual esta autoridad entrará a su análisis en párrafos posteriores. -----
5. Instrumental Pública de actuaciones, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----
6. Presuncional Legal y Humana, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022**

III.- Con fecha trece de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, quien en uso de la voz manifestó que ratificaba en todas y cada una de sus partes el escrito de alegatos con número de folio asignado 02600, además de que exhibe la copia del acuse del escrito presentado ante la Subdirección de Licencias de la Alcaldía Miguel Hidalgo, respecto del trámite de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, siendo imposible exhibir dicha documental ante esta Autoridad, no obstante, en dicha comparecencia, esta autoridad tuvo por ofrecidas y admitidas diversas pruebas exhibidas por el promovente, mismas que serán analizadas de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación.-----

Asimismo, del análisis del escrito de alegatos ingresado en fecha trece de febrero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, se desprende medularmente que dichas manifestaciones guardan relación con lo señalado en su escrito de observaciones de fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés, al respecto, como ya fue señalado, esta autoridad emitirá pronunciamiento en párrafos posteriores, sin que se adviertan manifestaciones diversas respecto de las cuales se deba realizar especial pronunciamiento.-----

IV.- 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, en la que hace constar de manera medular que observó un inmueble constituido de sótano y 3 (tres) niveles, con aprovechamiento de "Oficinas", en una superficie de 870 m<sup>2</sup> (ochocientos setenta metros cuadrados).-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**-----

(...)

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022

Programa que los prohibió.-----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**-----

(...)------

**Artículo 21.**-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.-----

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

(...)------

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.-----

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34078, con fecha de expedición dieciocho de agosto de dos mil cinco, del cual se advierte la convalidación de derechos adquiridos sobre el uso de suelo para **Oficinas**, en una superficie ocupada por uso de 853.00 m<sup>2</sup> (ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados), en el inmueble ubicado en calle Bradley, número oficial 5 (cinco), colonia Anzures, código postal 11590 (once mil quinientos noventa), Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, tal y como se indica a continuación:-----

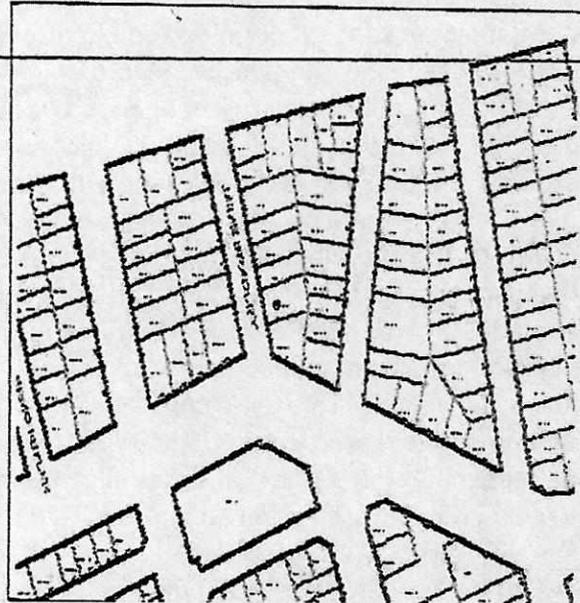
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022

**DATOS SOBRE EL PREDIO O INMUEBLE**  
 Calle: BRADLEY  
 N° Oficial: 5 Predial [REDACTED]  
 Colonia: ANZURES  
 Código Postal: 11590 Delegación: Miguel Hidalgo  
 Superficie del predio: 269.00m<sup>2</sup> Superficie construida: 853.00m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada por uso: 853.00m<sup>2</sup>  
 Uso(s) por acreditar: OFICINAS ←

NOTA: LA EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO NO IMPLICA LA OMISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS TRÁMITES CONSEQUENTES AL USO DE SUELO ACREDITADO DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE



Precisado lo anterior, resulta evidente que la actividad de "Oficinas" observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida en el inmueble materia del presente procedimiento, por lo que se pone de manifiesto que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumple con el uso de suelo citado, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos de referencia.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad de "Oficinas" observada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1018/2022**

procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34078, con fecha de expedición dieciocho de agosto de dos mil cinco; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.-----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer 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, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal, el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.-** CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ  
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ABIGAIL JESSICA RIVERO CRUZ