



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

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

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tula, número trece (13), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El tres de abril de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada cinco de abril del mismo año, por Luis Alberto Romano Carreón, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el doce de abril de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2109/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintiuno de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] quien refirió ser poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, así como personas autorizadas para los mismos efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, presentando las pruebas que consideró pertinentes; al cual le recayó acuerdo de fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés, mediante el que se le apercibió a efecto de que presentara original o copia certificada de las documentales con las que acreditara su personalidad el día de la audiencia de ley para poder comparecer, estableciendo hora y fecha para el desarrollo de la audiencia de ley y teniendo por ofrecidas las pruebas presentadas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien acreditó su personalidad en el presente procedimiento y se tuvieron por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal y por escrito, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, IV, V 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

1- AL MOMENTO SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES, SOBRE NIVEL DE BANQUETA CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON PORTÓN BLANCO Y NUMERO UNICIVIL EN LA MISMA.

2- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE OFICINAS PARA TODO EL INMUEBLE, EN SUS TRES NIVELES.

3- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN (SE) NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE.

4- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN LAS MEDIDAS SON LAS SIGUIENTES: a) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CINCO SEIS METROS CUADRADOS. b) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS Y EN EL EXTERIOR SE OBSERVA APROVECHAMIENTO EN METROS CUADRADOS Y EN EL EXTERIOR APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR.

5- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE VICENTE SUAREZ Y FEDERICO MONTE DE OCA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA EQUEDA MÁS PRÓXIMA A CINCUENTA Y CINCO METROS LINEALES.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble constituido de tres niveles sobre nivel de banqueta, con fachada y portón en color blanco; el aprovechamiento observado es de "oficinas", en todos los niveles desarrollado en una superficie de doscientos veintisiete metros cuadrados (227 m²), medida que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

| | | | | |
|-------------------|---|--------------|----------------------|------------|
| Tesis:1a. LI/2008 | Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta | Novena Época | 169497 | 185 de 353 |
| Primera Sala | Tomo XXVII, Junio de 2008 | Pag. 392 | Tesis Aislada(Civil) | |

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintiuno de abril de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las documentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, del estudio a los alegatos presentados por escrito el día de la audiencia de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, no se advierten argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en su escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Original de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 16115, de fecha de expedición diecinueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro, emitido por el Jefe del Registro del Plan Director del Programa de Desarrollo Urbano de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, para el inmueble ubicado en calle Tula número trece (13), colonia Hipódromo Condesa, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), en la demarcación territorial Cuauhtémoc, con cuenta predial [REDACTED] en la que se acredita el uso de oficinas en una superficie de doscientos cincuenta y dos punto cero cinco metros cuadrados (252.05 m²), misma que se valora en términos del artículo 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio CUAVAP2023-04-200000019592, clave de establecimiento CU2023-04-20AVBA-00012318, de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés, para el establecimiento ubicado en la calle Tula, número trece (13), colonia Hipódromo Condesa, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), demarcación territorial Cuauhtémoc, con denominación [REDACTED] con giro de alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales, en una superficie total de doscientos cincuenta y dos metros cuadrados, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. -----

Tocante a la documental consistente en el Aviso para el funcionamiento de establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio CUAVAP2023-04-200000019592, clave de establecimiento CU2023-04-20AVBA-00012318, de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés no es la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita de verificación, pues dicho aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad realizada por el interesado para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, registrada en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles operado por la Secretaría de Desarrollo Económico ante la Alcaldía Cuauhtémoc, atendiendo a disposiciones en materia de establecimiento mercantiles, sin que ello constituya el cumplimiento de la normatividad aplicable al desarrollo urbano la cual es la materia del presente procedimiento. -----

Así las cosas, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

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 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 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...).

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.

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

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. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:-----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

En ese tenor, el promovente exhibió la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 16115, de fecha de expedición diecinueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro, expedida para el domicilio ubicado en calle Tula número trece (13), colonia Hipódromo Condesa, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), en la demarcación territorial Cuauhtémoc, con cuenta predial número [REDACTED] de la que se desprende que al inmueble de trato se le reconoció el uso del suelo de oficinas en una superficie de aprovechamiento de doscientos cincuenta y dos punto cero cinco metros cuadrados (252.05 m²).-----

En esa guisa, toda vez que de la orden de visita de verificación administrativa, se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento es el ubicado en calle Tula, número trece (13), **colonia Condesa**, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, se procedió al estudio de la escritura número cuarenta y cinco mil setecientos veinticinco (45,725) de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Efraín Martín Virues y Lazos, titular de la notaría número doscientos catorce (214) de la Ciudad de México, que contiene entre otros, la adjudicación de bien a título de herencia respecto del inmueble marcado con el número trece de la calle Tula, en la **colonia Condesa, catastralmente identificado** en la región veintisiete, como predio siete de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

manzana doscientos cuatro, con la cuenta predial [REDACTED], datos catastrales coincidentes con la cuenta predial [REDACTED] señalada en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio [REDACTED].

En consecuencia, se infiere que el predio para el cual fue emitida la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio [REDACTED] de fecha de expedición diecinueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro, es el mismo para el cual fue dirigida la orden de visita de verificación administrativa, esto en virtud de que los datos catastrales son idénticos; aunado a lo anterior, de la escritura número cuarenta y cinco mil setecientos veinticinco (45,725), se desprende que el inmueble **catastralmente identificado** en la región veintisiete, que se reconoce como predio siete de la manzana doscientos cuatro, se localiza en la colonia Condesa, colonia señalada en la orden de visita de verificación administrativa origen del procedimiento en que se actúa, por lo tanto, existe identidad de predio.

Establecido lo anterior, y a efecto de determinar si el aprovechamiento de "oficinas" en una superficie de doscientos veintisiete metros cuadrados (227m²) observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido en el inmueble visitado, se procede al estudio de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio [REDACTED] de fecha de expedición diecinueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro, en la que se reconoció que en el inmueble ubicado en calle Tula número trece (13), demarcación territorial Cuauhtémoc, con cuenta predial [REDACTED] el uso de suelo para oficinas en una superficie de doscientos cincuenta y dos punto cero cinco metros cuadrados (252.05 m²), es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc, por lo tanto, se advierte que el aprovechamiento ejercido en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido en términos de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos exhibida por la persona visitada.

Así pues, esta autoridad determina que el inmueble verificado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que a la letra refiere:

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.

Aunado a lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio 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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, 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.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, toda vez que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/325/2023

hábiles contados a partir del día hábil 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 contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral [REDACTED] por conducto de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] o a través de alguno de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. SASHA VANESSA RENTERÍA HERNÁNDEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA