



En la Ciudad de México, diez de julio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Iztaccihuatl, número cuatro (4), Colonia Florida, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- El trece de marzo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/171/2019, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por la C. Ponce Álvarez Susana, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El veintinueve de marzo de dos mil diecinueve se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] a través del cual formuló observaciones y presentó 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 veintinueve de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía de acreditar su personalidad en la audiencia de ley, 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, misma que se desarrolló a las once horas del día diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, reconociéndole su calidad en el presente procedimiento como [REDACTED] del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal y escritos. -----

1/5

3.- En fecha tres de junio de dos mil diecinueve, se giró el oficio INVEADF/CSP/494/2019, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de que proporcionara diversa información respecto del inmueble materia del presente procedimiento, recibíendose respuesta mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1247/2019, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el cinco de julio de dos mil diecinueve.--

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos 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, de la Ley de Procedimiento Administrativo de 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, fracciones I, IV, V y XI,** 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, **48, 49,** y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, **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 Demarcación Territorial Álvaro Obregón, 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 establecimiento 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.-----

2/5

1.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

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

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y SIENDO EL CORRECTO POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASI MANIFESTARLO EL VISITADO. FUI ATENDIDA POR LA C. [REDACTED]

[REDACTED] PERSONA A QUIEN SE LE EXPLICO EL MOTIVO DE LA VISITA Y NOS PERMITE EL ACCESO EN TODO MOMENTO, SE OBSERVA INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON FACHADA GRIS Y NUMERO A LA VISTA, DICHO INMUEBLE CUENTA CON TRES PORTONES VEHICULARES Y PUERTA PEATONAL, AL INTERIOR DE DICHO INMUEBLE SE ADVIERTE EN PLANTA BAJA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y AREA DE RECEPCION, SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO DENOMINADO CEDAT (CENTRO DE ATENCIÓN AL TALENTO), CON GIRO DE CONSULTORIOS PSICOLOGICOS PARA NIÑOS ATÍPICOS, EN PRIMER PISO HAY OFICINAS Y SALA DE JUNTAS EN SEGUNDO Y TERCER PISO CUBICULOS DE TERAPIAS, ASÍ COMO ROOF GARDEN CON MESAS Y SILLAS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE HACE CONSTAR; 1. EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE CONSULTORIOS PSICOLOGICOS PARA NIÑOS ATÍPICOS. 2. EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES. 3. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CUBICULOS DE TERAPIAS PARA NIÑOS. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE OCHENTA METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS E) NO CUENTA CON RESTRICCIONES LATERALES EN PREDIOS COLINDANTES, ÚNICAMENTE SE ADVIERTE UNA SEPARACION DE COLINDANCIAS DE QUINCE CENTIMETROS, F) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOCE PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS H) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA. RESPECTO DE LOS PUNTOS A Y B NO EXHIBE.-----

De la descripción anterior, se advierte que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de "CONSULTORIOS PSICOLÓGICOS PARA NIÑOS ATÍPICOS", lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones verificación, al momento de la visita de verificación observó en segundo y tercer piso, cubículos de terapias; hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

I.- DICTAMEN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL OCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, OFICIO NUMERO DGDU/735/08 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----



Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que también fue exhibida durante la substanciación del presente procedimiento. -----

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 del artículo 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, esta autoridad determina que la única documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que en su caso pudiera acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es la copia cotejada con copia certificada del **oficio DGDU/735/2008, de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, signado por el entonces Director General de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, relativo al inmueble visitado, del cual esta autoridad para efectos de mejor proveer solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio INVEADF/CSP/494/2019, a efecto de que informara respecto de la existencia y autenticidad del oficio exhibido durante la visita de verificación y durante la substanciación del presente procedimiento, dando contestación mediante su similar SEDUVI/CGDU/DIDU/1247/2019, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el cinco de julio de dos mil diecinueve, signado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, de la Secretaria del Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende: *"...me permito informarle que habiendo realizado el análisis correspondiente al oficio **DGDU/735/08 de fecha 30 de mayo del 2008** esta Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, tiene a bien confirmar que fue emitido conforme a la normatividad vigente..."* (sic); en razón de lo anterior, y derivado que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México reconoció la autenticidad y/o expedición del oficio de referencia, en consecuencia, al ser expedido por funcionario público en el ejercicio de sus funciones se le otorga pleno valor probatorio 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. -----

3/5

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del **oficio DGDU/735/2008, de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, signado por el entonces Director General de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, se desprende que fue autorizado el uso de suelo de "OFICINAS Y CONSULTORIOS", en consecuencia se hace evidente que el uso de suelo advertido en el establecimiento visitado, es el permitido para el mismo, de conformidad con el oficio antes mencionado.-----

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 **oficio DGDU/735/2008, de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, signado por el entonces Director General de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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".-----

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías 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**-----

4/5

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo observado en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el C. [REDACTED] 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.-----

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 atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los CC. [REDACTED]-----



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/171/2019

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/171/2019, 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 Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

LFS/MMOR

