



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 2020 (dos mil veinte), colonia Los Alpes, demarcación territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

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

1.- En fecha diecinueve 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/230/2019, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año, por la C. Lizbeth Pérez Gómez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [REDACTED]

señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del veinticinco de abril de dos mil diecinueve, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

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

1/5

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

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial **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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE ES DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION EN TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CON [REDACTED] EN EL QUE SE CITA LA ZONIFICACIÓN H/3/40/M, LOS ACCESOS Y SALIDAS SE UBUCARAN SOBRE BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS, LE CONCEDEN LA ZONIFICACIÓN: HM/15/20/Z..-----

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.-----

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, asiento en la parte conducente lo siguiente:-----

2/5

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

ME CONSTITUI PLENAMENTE [REDACTED] [REDACTED] CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO NOMENCLATURA OFICIAL Y NUMERO VISIBLE EN FACHADA Y CORROBORADO CON EL C. VISITADO. PROCEDO A IDENTIFICARME Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL C. VISITADO PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA. SE TRATA DE UN PREDIO EN EL CUAL CUENTA CON UN CUERPO CONSTRUCTIVO PRE EXISTEN, EL CUAL SE UTILIZA PARA OFICINAS. EN LA PARTE TRASERA DEL PREDIO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN A UNA PROFUNDIDAD DE 20.80 M (VEINTE PUNTO OCHENTA METROS LINEALES) A TRAVÉS DE MEDIOS MECÁNICOS Y TRABAJOS DE ARMADO DE VARILLAS PARA LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ARMADO DE VARILLAS PARA CIMENTACIÓN. PROCEDO AL DESAHOGO DEL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.:1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE OFICINAS Y DE CONSTRUCCIÓN 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL (CUERPO CONSTRUCTIVO PRE EXISTENTE).3.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OFICINAS Y CONSTRUCCIÓN. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 5,190 M2 (CINCO MIL CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 547 M2 (QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) EL CUERPO CONSTRUCTIVO PRE EXISTENTE. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 4,808 M2 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 273 M2 (DOS CIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS) DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PRE EXISTENTE.E) RESTRICCIONES LATERALES CON LOS PREDIOS COLINDANTES, AL MOMENTO NO CUENTA. F) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 6.5 M (SEIS PUNTO CINCO METROS LINEALES) DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PRE EXISTENTE.G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 547 M2 (QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PRE EXISTENTEH) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE CERO.AL MOMENTO EXHIBEN LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN EN COPIA CERTIFICADA A.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO, PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CON FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017, CON FOLIO 61121-151REMA17.EN EL CUAL SE LEE LO SIGUIENTE :*PRIMERO, SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN..... (SIC)PREDIO: BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS 2020, CON LAS FLORES NÚMERO 69, 71, 73 Y 75, SUPERFICIE: 5,242.39M2, USO OE SUELO: HABITACIONAL MIXTO, NIVELES: 33, AREA LIBRE MINIMA 3,060.39M2, AREA MAXIMA DE DESPLANTE 2,182 M2, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN 62, 908.68 M2 SOBRE NIVEL DE BANQUETA, DENSIDAD Z..(SIC)DE IGUAL FORMA DENTRO DEL PRESENTE DOCUMENTO SE ADVIERTE LAS NORMAS DE ORDENACION, EN EL QUE SE ESPECIFICA LO SIGUIENTE UNA VEZ REALIZADO EN TIEMPO Y FORMA EL TRAMITE PARA EL CUAL FUE SOLICITADO EL PRESENTE CERTIFICADO, NO SERÁ NECESARIO OBTENER UNA NUEVA CERTIFICACION. (SIC)B. EXHIBE COPIA CERTIFICADA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.-----

Una vez precisado lo anterior, de lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de "OFICINAS", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación 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.-----

Ahora bien, 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 en su caso pudiera acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número [REDACTED] de fecha de expedición once de septiembre de dos mil diecisiete, y si bien es cierto el mismo no se encuentra vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida conforme al **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGONDEL DISTRITO FEDERAL"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación).-----

3/5

Del estudio y análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número [REDACTED] de fecha de expedición once de septiembre de dos mil diecisiete, se desprende que al inmueble visitado le corresponden las zonificaciones Habitacional (H) y Habitacional Mixto (HM), esta última por norma de ordenación sobre vialidad, prevista en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil die (Vigente al momento de practicarse la visita de verificación), y que al otorgarle mayores beneficios al visitado, es la que se tomará en cuenta para emitir la presente resolución administrativa, zonificación en la que entre otros usos, el uso de suelo para **"OFICINAS"** está permitido, por lo que se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación es el permitido en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número [REDACTED], de fecha de expedición once de septiembre de dos mil diecisiete, relativo al predio de interés, 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de [REDACTED] de fecha de expedición once de septiembre de dos mil diecisiete, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la 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".-----

✓





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 y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.-----

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

“Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE-----

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

SEGUNDO.- Se declara 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.-----

4/5

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

[REDACTED] procedimiento, al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de esta autoridad: para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución la persona [REDACTED]





oír y recibir notificaciones

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/230/2019, 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 Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

LFS PAGY



