



En la Ciudad de México, a dieciséis de octubre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera México Toluca, número cinco mil ochocientos cuatro (5804), Colonia Contadero, código postal 05500, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

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

1.- El siete 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/065/2019, misma que fue ejecutada el ocho del mismo mes y año, por el C. García Olmedo Adolfo, personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El ocho de marzo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por el C. García Olmedo Adolfo, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en similar fecha. -----

3.- El día veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el 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, recayéndoles acuerdo de fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se acreditó la personalidad del promovente como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose 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, misma que se desarrolló a las diez horas del veintinueve de abril de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del C. [REDACTED], persona autorizada dentro del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/6

4. En fecha nueve de abril de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de esta autoridad administrativa el oficio INVEA/DVMAC/1549/2019, mediante el cual remitió el acta de retiro de sellos de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, toda vez que el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, en autos del juicio 541/2019-IV, ordenó el levantamiento del estado de suspensión total temporal de actividades y el retiro de los sellos de suspensión de actividades que impera en el inmueble visitado.-----

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

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

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la



Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, 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, sección primera, fracciones I, V, VIII y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 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 Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, y 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 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

2/6

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.

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:

"...1.- OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN CON [REDACTED]
2. [REDACTED] OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCION... 8. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS B) CUARENTA Y UN MIL CIENTO TRES PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS C) CATORCE MIL VEINTITRÉS METROS CUADRADOS D) DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS E) DIECIOCHO PUNTO NUEVA F) OCHENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y UNO METROS G) TREINTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS H) DIEZ MIL CUATROCIENTOS ONCE PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS..." (Sic).

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, [REDACTED] una superficie de predio de 16,388 m2 (dieciséis mil trescientos ochenta y ocho metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 30,692 m2 (treinta mil seiscientos noventa y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 14,023 m2 (catorce mil veintitrés metros cuadrados), una superficie de desplante de 2,365 m2 (dos mil trescientos sesenta y cinco metros cuadrados) y una altura de 83.31 m (ochenta y tres punto treinta y un metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/065/2019

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.-----

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.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO ORIGINAL, CON DE FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [REDACTED] [REDACTED].- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA, TIPO COPIA CERTIFICADA, FOLIO [REDACTED]" (Sic).-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 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: -----

Tesis:
Semanao Judicial de la Federación
Octava Época
206494 2 de 782
Segunda Sala
Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989
Pag. 185
Tesis Aislada(Común)

3/6

PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACION 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 documental que establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de dieciocho de abril de dos mil dieciocho, vigente al momento de la visita de verificación, 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, aunado que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del certificado de referencia, se hace constar que se aprobó el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 269 (doscientos sesenta y nueve), Libro V, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.



el veintiocho de septiembre de dos mil quince, de donde se desprende lo siguiente:-----

Así mismo mediante ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN CARRETERA MEXICO TOLUCA NÚMERO 5804, AVENIDA DE LOS CEDROS NÚMEROS 104, 156 Y 158, COLONIA CONTADERO, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, de fecha 10 de septiembre de 2015, signado por la Directora General de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 269, el día 28 de septiembre de 2015, señala lo siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN CARRETERA MEXICO TOLUCA NÚMERO 5804, AVENIDA DE LOS CEDROS NÚMEROS 104, 156 Y 158, COLONIA CONTADERO, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/058/2015, de fecha 18 de agosto de 2015, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el sistema de actuación Privado, delimitado por los predios a fusionarse ubicados en Carretera México Toluca número 5804, Avenida de los Cedros números 104, 156 y 158, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, conforme a lo establecido en los considerandos III, IV y V, con los siguientes nuevos lineamientos:

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| Área Libre mínima | 12,421.98 m ² ----- | |
| Área Máxima de desplante | 4,013.49 m ² ----- | |
| Niveles | 29 (veintinueve) ----- | |
| Usos del Suelo | Habitacional Mixto ----- | Habitacional ----- |
| Superficie Máxima de Construcción | 60,089.59 m ² ----- | 5,486.39 m ² ----- |
| Densidad | El número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda delimitada por el proyecto ----- 200.00 m ² de área mínima por vivienda ----- | |

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando V.

TERCERO. Gírese atento oficio al Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, acompañado del comprobante de pago original que presente el interesado y copia certificada del presente Acuerdo, con la finalidad de que se lleve a cabo la inscripción del mismo, para que surta los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos conferidos en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 85980-151ZEG014 de fecha 12 de Noviembre de 2014; folio número 85977-151ZEG014 de fecha 12 de Noviembre de 2014; folio número 85976-151ZEG014 de fecha 12 de Noviembre de 2014; y folio número 5834-151ZEG015 de fecha 06 de Febrero de 2015, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos; publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril del año 1997.

QUINTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del suscrito, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE al ciudadano [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED] un ejemplar del presente Acuerdo en original y otro para que obré en el expediente y en su oportunidad archívese el presente asunto como concluido.

CONSIDERANDO

VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apreciándose al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuajimalpa de Morelos.
2. Cumplir las Normas Generales de Ordenación No. 3, 4, 7, 11 y 19, así como también las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. (SIC)

Derivado de lo anterior, se advierte que mediante ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR EL PREDIO UBICADO EN CARRETERA MÉXICO TOLUCA, NÚMERO 5804, AVENIDA DE LOS CEDROS NÚMEROS 104, 156 Y 158, COLONIA CONTADERO, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitidos veintinueve (29) niveles máximos de construcción, una superficie máxima de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 60,089.59 m² (sesenta mil ochenta y nueve punto cincuenta y nueve metros cuadrados), una superficie mínima de área libre de 12,421.98 m² (doce mil cuatrocientos veintiuno punto noventa y ocho metros cuadrados) y una superficie de desplante de 4,013.49 m² (cuatro mil trece punto cuarenta y nueve metros cuadrados), ahora bien, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por veintisiete (27) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 30,692 m² (treinta mil seiscientos noventa y dos metros cuadrados) y una superficie de desplante de 2,365 m² (dos mil trescientos sesenta y cinco metros cuadrados), por lo que, se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de dieciocho de abril de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado.-----



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/065/2019

Asimismo, del Certificado de referencia, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", tal y como se advierte a continuación:-----

NORMA 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano.

En ese sentido, de la información anterior, se desprende que el inmueble visitado debe contar con Dictamen de Impacto Urbano, al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte la copia cotejada con copia certificada del oficio número SEDUVI/DGAU/2361/2017 DGAU.17/DEIU/005/2017, de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativo al Dictamen positivo de Impacto Urbano correspondiente al inmueble visitado, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Dictamen de Impacto Urbano antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 19 que le aplica al inmueble de trato.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante, superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con la zonificación y norma de ordenación número 19 aplicables al inmueble de trato, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de dieciocho de abril de dos mil dieciocho, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

5/6

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

