



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre la Patria"  
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/673/2019

En la Ciudad de México, a veintinueve de enero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2112 (dos mil ciento doce), Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01010, en esta Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5479/2019, en fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

### RESULTANDOS

1.- En fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/673/2019, misma que fue ejecutada el quince del mismo mes y año por el C. Juan Luis Ortiz Morales, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha dos de diciembre 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 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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se indicó debía presentar original y/o copia certificada de la documental con la cual acredite su personalidad, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas, fijándose hora y fecha a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día quince de enero de dos mil veinte, diligencia en la que se presentó el C. [REDACTED] autorizado del C. [REDACTED] a quien se le reconoció su personalidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]". [REDACTED] con [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] relacionado con el inmueble visitado, se desahogaron las pruebas presentadas y se formularon alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre la Patria"  
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/673/2019

de junio de dos mil diecinueve, 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 Alcaldía 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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7, 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 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. -----

2/6

En relación a la documentación requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

"EXHIBE COPIA CERTIFICADA POR EL NOTARIO VEINTIDÓS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LUIS FELIPE MORALES VIESCA DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EMITIDO POR LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN CON FOLIO 3431-2017 PARA EL INMUEBLE DE BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS 2112, COLONIA LOS ALPES, ÁLVARO OBREGÓN, DE FECHA 29 DE AGOSTO DEL 2017 CON SELLO Y FIRMA DE LA VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL DE ÁLVARO OBREGÓN COORDINADOR DE DESARROLLO URBANO C. SERGIO PEDRAZA JIMÉNEZ ADEMÁS EXHIBE COPIA CERTIFICADA POR EL NOTARIO VEINTIDÓS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LUIS FELIPE MORALES VIESCA DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO CON FOLIO 63322-151GUER17DE FECHA 23 DE OCTUBRE DEL 2017 PARA EL INMUEBLE DE BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS 2112 COLONIA LOS ALPES ÁLVARO OBREGÓN CUENTA PREDIAL 054-039-21-000-7 CON SUPERFICIE DEL PREDIO 647 M<sup>2</sup> Y ZONIFICACIÓN HM/15/20/Z CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN Y FIRMA Y SELLO DE LA C. CECILIA OCHOA LÓPEZ CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA CONSTE" (Sic)

Por lo que hace a dichas documentales, además de ser presentadas al momento de la visita de verificación, también fueron presentados al momento de la substanciación del presente procedimiento, de las cuales esta autoridad se pronunciará en párrafos subsecuentes. -----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

"...AL INTERIOR DEL INMUEBLE OBSERVO UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DONDE SE CONSTA QUE EXISTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE ESTRUCTURAS DE ACERO





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre la Patria"  
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/673/2019

RECUBIERTO DE CONCRETO Y LOSAS DE ENTREPIOS DE LOSA ACERO SALVO LA LOSA DE PLANTA BAJA QUE ES DE CONCRETO ARMADO, ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTA DE CINCO SÓTANOS, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON LOSA PERO LA ESTRUCTURA DE ACERO YA ABARCA UN CUARTO NIVEL SIN QUE ESTE CUARTO NIVEL PRESENTE LOSA. SE OBSERVAN CUADRILLAS DE TRABAJADORES REALIZANDO LABORES DE HABILITADO DE ACERO, SOLDADURA EN UNIONES, ASÍ TAMBIÉN SE OBSERVA UNA GRÚA TORRE Y UNA RETROEXCAVADORA REALIZANDO MANIOBRAS EN EL FRENTE DEL PREDIO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE OBSERVA QUE: 1.- EL USO OBSERVADO ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO, 2.- EL INMUEBLE CONSTA AL MOMENTO DE CINCO SÓTANOS, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, TODOS ELLOS CON LOSA. 3.- SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO SE OBSERVA PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MÁS. 4.- AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS, 5.- A) EL PREDIO MIDE 468 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), B) CONSTA DE 2,066 M<sup>2</sup> (DOS MIL SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), DE LOS CUALES POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA HAY (1,036 M<sup>2</sup>) UN MIL TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 209 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS), D) EL DESPLANTE AL MOMENTO ES DE 259 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), E) LOS ENTREPIOS SON DE 4.50 MT (CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) Y EN SÓTANOS ES DE 2.85 MT (DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES), F) LA ALTURA ES DE 18 MT (DIECIOCHO METROS LINEALES) DEL NIVEL DE BANQUETA A ÚLTIMA LOSA CONSTRUIDA, G) SOBRE NIVEL DE BANQUETA HAY 1036 M<sup>2</sup> (UN MIL TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS) DE CONSTRUCCIÓN, H) EXISTEN CINCO SÓTANOS POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA..." (Sic)

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble donde se observa una obra nueva en proceso, con una superficie del predio de 468 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados), constituido en cuatro niveles sobre nivel medio de banquetta, superficie de construcción contada a partir de nivel medio de banquetta de 1,036 m<sup>2</sup> (mil treinta y seis metros cuadrados) y superficie de área libre de 209 m<sup>2</sup> (doscientos nueve metros cuadrados); superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó 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 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. -----

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron presentadas al momento de la visita de verificación así como las pruebas que fueron 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:-----

*"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."*-----

Documentales de las cuales se desprende el Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 63322-151GUER17, con fecha de expedición veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, del que se desprende una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticuatro de octubre de dos mil





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre la Patria"  
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/673/2019

dieciocho, resultando evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita cumplir, en términos del artículo 158, fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al contar con su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio AOB-5462-2018, de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

Ahora bien, del estudio a la Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 63322-151GUER17, con fecha de expedición veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, vigente al momento de la visita de verificación, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación por norma de ordenación sobre vialidad de **HM/15/20/Z Habitacional Mixto**, quince niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, equivalente a 93.40 m<sup>2</sup> (noventa y tres punto cuarenta metros cuadrados), 80% de superficie de desplante, equivalente a 373.60 m<sup>2</sup> (trescientos setenta y tres punto sesenta metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 5,604 m<sup>2</sup> (cinco mil seiscientos cuatro metros cuadrados), por lo anterior, del acta de visita de verificación se desprende que el inmueble se encontraba constituido por cuatro niveles, una superficie de área libre de 209 m<sup>2</sup> (doscientos nueve metros cuadrados) y una superficie de construcción a partir del nivel de banquetta de 1,036 m<sup>2</sup> (mil treinta y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y las superficies observadas al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a los niveles y superficies observadas en la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

4/6

*"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".-----*

*"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.-----





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre la Patria"  
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/673/2019

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

"Artículo 87.- Ponon fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

"Artículo 35. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, la autoridad competente emitirá resolución fundada y motivada, en la cual calificará el Acta de Visita de Verificación y fijará las responsabilidades que correspondan; imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables. -----

## 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 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 a los niveles y superficies observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número [REDACTED] relacionado con el inmueble visitado, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a 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 comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de 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 a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número [REDACTED] relacionado con el inmueble visitado, a través de su representante legal, el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] y/o [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en calle número [REDACTED], piso [REDACTED], Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED] en esta Ciudad de México. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA

"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre la Patria"  
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/673/2019

-----  
**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/673/2019 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 de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste. -----

MAZR/JCZ/LFSC