



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, Número 4192 (cuatro mil ciento noventa y dos), Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900 (mil novecientos), Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/960/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

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

1.- El tres de marzo de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/652/2020, misma que fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El día diecinueve de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [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 del presente asunto. -----

3.- Con fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, se dictó proveído en el cual se hizo referencia a diversos acuerdos de suspensión de plazos y términos inherentes a los procedimientos administrativos para prevenir la propagación del virus COVID-19, habilitándose días y horas inhábiles a efecto de continuar con el desahogo del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron 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, solicitando al promovente que el día de la audiencia exhibiera en original o copia certificada los instrumentos notariales referidos en dicho acuerdo, a fin de que se procediera a acordar lo conducente respecto a su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, apercibido de que en caso de no exhibirlos se tendría por no presentado el escrito de observaciones. -----

4.- El veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], así como el interés de su representada en el presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y 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 incurrido 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, así como a las 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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 los artículos 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 todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN BOULEVARD ADOLFO RUÍZ CORTÍNES, NÚMERO 4192, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, SOY ATENDIDO POR EL QUE SE ACREDITA COMO REPRESENTANTE LEGAL MEDIANTE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, QUIEN ME ATIENDE Y PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DONDE SE OBSERVA EL DESPLANTE DE DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS QUE HASTA EL MOMENTO ESTÁN CONSTITUIDOS POR SIETE SÓTANOS A DESNIVEL Y UNA PLANTA BAJA SIETE NIVELES SUPERIORES AL MOMENTO, SEÑALANDO QUE LA PLANTA BAJA ESTÁ CONSTRUIDA A DOBLE ALTURA, AL MOMENTO SE ESTÁ INSTALANDO LA CIMBRA DEL OCTAVO NIVEL Y CUENTAN CON TRABAJADORES, MATERIAL Y MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN ASI COMO INSTALADA UNA GRÚA TORRE PARA EL TRANSPORTE DE MATERIALES. LOS MATERIALES SON ALMACENADOS EN LOS SQTANOS Y AREAS LIBRES DENTRO DEL INMUEBLE, SIN OCUPAR LA VÍA PÚBLICA EN NINGÚN CASO, INCLUSO SE CUENTA CON ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR. AL MOMENTO TODOS LOS NIVELES CONSTRUIDOS NO CUENTAN CON ACABADOS SOLO SE TRABAJA EN LA ESTRUCTURA DE CADA NIVEL EN PROCESO. 1. EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES OBRA NUEVA EN PROCESO AL MOMENTO TRABAJANDO EL LA ESTRUCTURA DEL OCTAVO NIVEL. 2. OBSERVO SIETE SÓTANOS A DESNIVEL BAJO NIVEL DE BANQUETA. 3. AL MOMENTO OBSERVO PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, SEÑALANDO QUE PLANTA BAJA SE ADVIERTE A DOBLE ALTURA. 4. AL MOMENTO NO ESTÁ ESTRUCTURADA NINGUNA VIVIENDA SALVO EL DEPARTAMENTO MUESTRA SIN SER ESTA UNA VIVIENDA HASTA AHORA SE UTILIZA CON FINES DE VENTA DE DOS DEPARTAMENTOS. 5. A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 2180M2 (DOS MIL CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS) B) AL MOMENTO SE OBSERVA UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA DE 15582M2 (QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE 9428 M2 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS) C. CUENTA CON UN AREA LIBRE DE 900.5 M2 (NOVECIENTOS PUNTO CINCOMETROS CUADRADOS) D. CUENTA CON UN DESPLANTE DE 1288M2 (MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), E. CUENTA CON UNA PLANATA BAJA CON UNA ALTURA DE 4.76 METROS LINEALES (CUATRO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS LINEALES) Y LOS NIVELES SUPERIORES SON UNIFORMES Y MIDEN 2.8 METROS LINEALES (DOS PUNTO OCHO) CONTADOS SE PISO A LECHO BAJO DE LOZA F. CUENTA CON UNA ALTURA TOTAL DE 24.26 METROS LINEALES (VEINTICUATRO PUNTO VEINTISÉIS METROS LINEALES) AL MOMENTO DE CONTADA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. G. CUENTA CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 9428 M2 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS) H. NO OBSERVO NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 6. SE UBICA ENTRE PERIFERICO SUR Y AVENIDA PASEOS DEL PEDREGAL SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MAS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 60 METROS (SESENTA). 7 EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 24 (VEINTICUATRO) METROS LINEALES. RESPECTO A LOS APARTADOS A Y B DE DOCUMENTOS YA FUERON DESCRITOS EN DICHO APARTADO. CABE SEÑALAR QUE LA OBRA ESTÁ EN PROCESO Y QUE ADEMÁS SON TOMADAS LAS MEDICIONES DESOE PAÑOS INTERIORES CON EL EQUIPO ASIGNADO.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó una obra nueva en proceso de construcción con dos cuerpos constructivos, constituidos por 7 sótanos a desnivel bajo nivel de banquetta, una planta baja construida a doble altura, 7 niveles sobre nivel de banquetta de 2.8 m (dos punto ocho metros lineales), los cuales no cuentan con acabados, advirtiendo instalación de cimbra y estructura del octavo nivel, trabajadores, material y maquinaria de construcción, y una grúa torre para el transporte de los materiales, indicando que se cuenta con estacionamiento al interior; y con las superficies siguientes: predio 2,180 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta metros cuadrados); superficie construida bajo nivel de banquetta 15,582 m<sup>2</sup> (quince mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados); superficie construida sobre nivel de banquetta 9,428 m<sup>2</sup> (nueve mil cuatrocientos veintiocho metros cuadrados); área libre 900.5 m<sup>2</sup> (novecientos punto cinco metros cuadrados); desplante 1,288 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados); planta baja con una altura de 4.76 m (cuatro punto setenta y seis metros lineales); y altura total de 24.26 m (veinticuatro punto veintiséis metros lineales) contada a partir de nivel de banquetta, las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020**

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, DOCUMENTO FOLIO 24956-151GAJO19 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON UNA ZONIFICACIÓN H/270/R (1000) APLICANDO LA NORMA DE ORDENACIÓN HN/15/20/70, DONDE ESTIPULA EL ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACION PRIVADO EN EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, ESPECIFICANDO LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: SUPERFICIE DE AREA LIBRE MÍNIMA 902.63M2, DESPLANTE 1285.82M2, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 26184.48M2, CON 29 NIVELES Y USO HABITACIONAL MIXTO.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE ND INDICADO, DOCUMENTO FOLIO 49-019 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, A FAVOR DEL REPRESENTANTE LEGAR [REDACTED] PARA LA RAZÓN SOCIAL DENOMINADA [REDACTED]

Documentales que también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

*Registro digital: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Novena Época  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XXVII, Junio de 2008, página 392  
Tipo: Aislada*

**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 a 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.*

*Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.*

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

[REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

*"[...] Por medio del presente libelo y con fundamento en los artículos 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa, 42, 44, 74 y 82 y demás aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo ambos del Distrito Federal [...]"*

*En ese orden de ideas manifiesto, que tal y como acento el verificador, se trata de un inmueble en obra en etapa de obra nueva en proceso de construcción, destacando que el inmueble cuenta con 02 cuerpos constructivos constituidos por 07 sótanos a desnivel y una planta baja a doble altura y 07 niveles superiores, en el que se instala la cimbra para el octavo piso, Trabajos que se encuentran amparados por el certificado único de zonificación de uso de suelo número 24956-151GAJO19 (mismo que se exhibe), debido a que lo que se está construyendo se encuentra amparado dentro de la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta (26,184.48m2), área máxima de desplante (1,285.82m2), área libre mínima (902.63m2), niveles hasta 29 (veintinueve), con zonificación HM [...]" (SIC).*

Manifestaciones que serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto. -----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 24956-151GAJO19, de fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, Número 4192 (cuatro mil ciento noventa y dos), Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900 (mil novecientos), Alcaldía Álvaro Obregón, le aplican las zonificaciones: **H/2/70/R(100)** [Habitacional, 2 (dos) niveles máximos de construcción y 70 % (setenta por ciento) mínimo de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 1,000.00 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados) de la superficie total del terreno] y **HM/15/20/Z** [Habitacional Mixto, 15 (quince) niveles máximos de construcción y 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano], asimismo, se advierte que mediante dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL-036-2018 de fecha veintitrés de abril de dos mil dieciocho, se aprobó la constitución del polígono de actuación para el predio citado con anterioridad. -----

2.- Copia certificada de la Licencia de Fusión número AO/F/19/2016, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020**

Obregón, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la fusión de los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, número 4192 (cuatro mil ciento noventa y dos) y Manantial, número 99 (noventa y nueve), Colonia Jardines del Pedregal, de la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. -----

3.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 2149/2019, de fecha de expedición primero de abril de dos mil diecinueve, emitida por la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, Colonia Jardines del Pedregal, de la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, le fue asignado como número oficial el 4192 (cuatro mil ciento noventa y dos). -----

4.- Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----

5.- Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente alegatos: -----

*"[...] "MANIFIESTO QUE TAL Y COMO SE OBSERVÓ EN LA VISITA DE VERIFICACIÓN, EN TODO MOMENTO SE HA RESPALDADO LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN, USO DE SUELO Y DESARROLLO URBANO TAL Y COMO SE HA COMPROBADO CON LAS DOCUMENTALES EXHIBIDAS QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE CADA UNA DE LAS AUTORIDADES EMISORAS, ASÍ COMO TAMBIÉN POR LO QUE RESPECTA AL DICTAMEN EMITIDO POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA QUE SE EXHIBIÓ EN ORIGINAL Y QUE OBRA EN AUTOS, POR LO QUE EN LÓGICA CONSECUENCIA SE SOLICITA SE ESTIME TODO LO VERTIDO Y ACTUADO PARA EMITIR LA RESOLUCIÓN QUE A DERECHO CORRESPONDA SIN QUE MEDIE SANCIÓN ALGUNA ENCONTRAR DE MI REPRESENTADA, RATIFICANDO EL ESCRITO INGRESADO ANTE ESTA AUTORIDAD EN FECHA DIECINUEVE DE MARZO DE DOS MIL VEINTE, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR [...] (sic). -----*

IV.- En consecuencia se procede al análisis lógico jurídico de todas 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 adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

Al respecto y como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó una obra nueva en proceso de construcción con dos cuerpos constructivos, constituidos por 7 sótanos a desnivel bajo nivel de banquetta, una planta baja construida a doble altura, 7 niveles sobre nivel de banquetta de 2.8 m (dos punto ocho metros lineales), los cuales no cuentan con acabados, advirtiendo instalación de cimbra y estructura del octavo nivel, trabajadores, material y maquinaria de construcción, y una grúa torre para el transporte de los materiales, indicando que se cuenta con estacionamiento al interior; y con las superficies siguientes: predio 2,180 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta metros cuadrados); superficie construida bajo nivel de banquetta 15,582 m<sup>2</sup> (quince mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados); superficie construida sobre nivel de banquetta 9,428 m<sup>2</sup> (nueve mil cuatrocientos veintiocho metros cuadrados); área libre 900.5 m<sup>2</sup> (novecientos punto cinco metros cuadrados); desplante 1,288 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados); planta baja con una altura de 4.76 m (cuatro punto setenta y seis metros lineales); y altura total de 24.26 m (veinticuatro punto veintiséis metros lineales) contada a partir de nivel de banquetta.-----

Ahora bien, con la finalidad de acreditar si el número de niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, durante la sustanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de los cuales se desprende copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24956-151GAJO19, de fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve, mismo que de conformidad con el artículo 158, fracción I, primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintidós de junio de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte.-----

En ese sentido, del análisis efectuado al Certificado Único de Zonificación aludido en el párrafo que antecede, se desprende que las zonificaciones aplicables al inmueble objeto del presente procedimiento son **HI/2/70/R (100) Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70 % mínimo de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 1,000.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno, así como HM/15/20/Z Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.** Asimismo, se señala que conforme al "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BOLUEVARD ADOLFO RUIZ CORTINEZ NÚMERO 4192, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, DELEGACION ALVARO OBREGON", de fecha veintitrés de abril de dos mil dieciocho, inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el Libro V de POLIGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 483, con fecha de inscripción doce de septiembre de dos mil dieciocho, se acordó APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme al dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL-036-2018 de fecha veintitrés de abril de dos mil dieciocho, tal como se observa a continuación:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

ADICIONAMENTE, se contiene el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES NÚMERO 4192, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN", de fecha 23 de abril de 2018, en el Registro de los Planes y Programas, en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 483, con fecha de inscripción 12 de septiembre de 2018; en el cual, se ACUERDA lo siguiente:

CONSIDERANDO

VI. Del estudio documental se aprecia las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar los proyectos que se ajusten a la Constitución del Polígono de Actuación, operando al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable:

1. Cumplir con las Normas Generales de Ordenación No. 4, 6, 18 y 27, así como las modificaciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.
2. Los usos permitidos serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011.
3. Cumplir con la restricción de 5 centímetros alzada para circulación a nivel de aceras para acceso y salida. Banca de ascenso: descenso para los usuarios.
4. Cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias vigentes.

Con base en las anteriores consideraciones se emite lo siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES NÚMERO 4192, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN.

PRIMERO, SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL-036/2018 de fecha 23 de abril de 2018, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, del predio ubicado en la calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4192 Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con las siguientes características:

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
Bvd. Adolfo Ruiz Cortines No. 4192	2,188.45 m <sup>2</sup>	Habitacional Mixta	29 Niveles (veintinueve)	902.63 m <sup>2</sup>	1,285.82 m <sup>2</sup>	26,184.48 m <sup>2</sup> S.N.B.	Z

"Z" el número de viviendas posibles se obtiene dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

A petición del interesado...

De lo anterior, se desprende que mediante dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL-036-2018, emitido en fecha veintitrés de abril de dos mil dieciocho, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), se aprobó la Constitución del Polígono de Actuación, bajo el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, número 4192 (cuatro mil ciento noventa y dos), Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, conforme a la siguiente zonificación: Habitacional Mixto, superficie de predio 2,188.45 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta y ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados), 29 (veintinueve) niveles, área libre mínima 902.63 m<sup>2</sup> (novecientos dos punto sesenta y tres metros cuadrados), desplante 1,285.82 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y cinco punto ochenta y dos metros cuadrados), construcción sobre nivel de banquetas 26,184.48 m<sup>2</sup> (veintiséis mil ciento ochenta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados) y densidad Z. En ese sentido, y considerando que del acta de visita de verificación de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, señaló que al momento de la visita de verificación el inmueble materia del presente procedimiento contaba con **7 (siete) niveles**, y una **superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 9,428 m<sup>2</sup>** (nueve mil cuatrocientos veintiocho metros cuadrados), de lo que se advierte que el número de niveles y superficie de construcción, observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable.

Ahora bien, es imperante para esta Autoridad precisar que para poder determinar si el inmueble de mérito cumple con las superficies de área libre y desplante de acuerdo con la zonificación aplicable al mismo, es necesario tomar en cuenta la superficie total del predio correspondiente al inmueble visitado, en ese sentido, en la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta levantada para tal efecto que el inmueble al momento contaba con una superficie de predio de 2,180 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta metros cuadrados), no obstante, como se ha referido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24956-151GAJO19, de fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve, se desprende que mediante dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL-036-2018, de fecha veintitrés de abril de dos mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020

dieciocho, se aprobó la Constitución del Polígono de Actuación para el inmueble visitado, con superficie de predio 2,188.45 m<sup>2</sup> (dos mil ciento ochenta y ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados), resultando evidente que **existe una variación de 8.45 m<sup>2</sup> (ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados)**, entre la superficie total del predio señalada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada y la superficie del predio del Polígono de Actuación, siendo esto un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; en consecuencia esta Autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar si el inmueble verificado cumple o no con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de mayo de dos mil once (vigénte al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

No obstante lo anterior, y vista la etapa en que se encuentra la obra, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, para que se de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/652/2020**

días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva 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, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracción XXII, Sección Primera, fracción VI, Sección Primera Inciso A, fracción VI, apartado G, fracción IV 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, para cuyos efectos con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles. -----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste. -----

ELABORÓ:  
LIC. LEOPOLDO LUNA CONTA

REVISÓ:  
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ:  
LIC. ARANA BESSICA RIVERO CRUZ