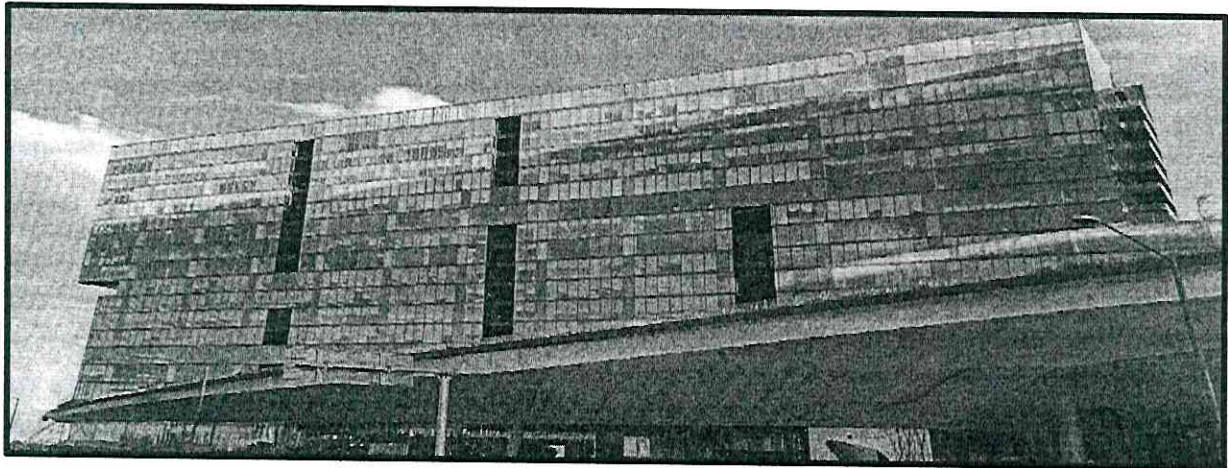


**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

1



Ciudad de México, a cinco de noviembre de dos mil veinticinco, Luis Miguel Ramos Figueroa, Director de Verificación Administrativa en Álvaro Obregón, Ciudad de México, con base en el expediente AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU, derivado de la Visita de Verificación Administrativa en materia de Uso de Suelo al inmueble ubicado en Avenida Santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar la Resolución Administrativa en virtud de los siguientes:

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

1. El once de septiembre de dos mil veinticinco, se expidió la orden de visita de verificación por Desarrollo Urbano AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU, con la cual se instruyó, entre otros, la Servidora Pública Responsable, el C. Xóchitl Berenice Maldonado Cedillo, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignada a esta Demarcación Territorial, credencial T0155, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, referente al Uso de Suelo en el inmueble ubicado en Avenida Santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, con el objetivo de ejecutar Orden de Visita de Verificación antes mencionada, **“...EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO AL ESCRITO, DE FECHA OCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO EN CURSO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA A ESTE ÓRGANO POLÍTICO ADMINISTRATIVO LO SIGUIENTE “VISITA DE VERIFICACIÓN YA QUE ES PREOCUPANTE LAS EVIDENTES VIOLACIONES AL USO DE SUELO YA QUE ESTAS TRAEN CONSIGO UN CRECIMIENTO DE POBLACIÓN” ESTO EN EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA SANTA FE, NÚMERO 94, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

2

DE MÉXICO; POR LO ANTERIOR LA PRESENTE ORDEN SE EMITE PARA CORROBORAR SI CUENTA CON LAS DOCUMENTALES QUE AMPAREN SU LEGAL EJECUCIÓN.” (SIC).

2. Siendo las **trece horas con cero minutos del doce de septiembre de dos mil veinticinco**, se practicó Visita de Verificación Administrativa, cuyo resultado se asentó en el Acta **AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU**, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por el C. [REDACTED], en su carácter de **administrador** del inmueble de mérito, mismo que se identificó a través de **Credencial para Votar**, expedida a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED] nombrando como Testigos de Asistencia, a los CC. [REDACTED] quienes se identificaron plenamente ante la Servidora Pública Responsable con **Credencial para Votar**, expedidas a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, folios [REDACTED] respectivamente.
3. Con fecha **veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco**, esta Autoridad recibió escrito con sello de recibido en la Dirección de Verificación Administrativa, folio **3216**, signado por el C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la moral denominada [REDACTED] quien representa a [REDACTED] referente al inmueble ubicado en **Avenida Santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, al cual le recayó **Acuerdo de Admisión** de fecha **primero de octubre de dos mil veinticinco**, en el que se tuvieron por hechas las observaciones a lo consignado en la Orden y Acta de Visita de Verificación Administrativa, por admitidas las pruebas ofrecidas y se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de ley, mismo que fue notificado el **veintidós de octubre de dos mil veinticinco**.
4. A las **doce horas con cero minutos del treinta de octubre de dos mil veinticinco**, tuvo lugar la Audiencia de Ley, con la comparecencia del C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la moral denominada [REDACTED] quien representa a [REDACTED] en su calidad de **propietaria** del inmueble ubicado en **Avenida santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, en la que se desahogaron las pruebas admitidas consistentes en:
 - a. **Escritura Pública**, [REDACTED] de fecha **diez de enero de dos mil once**, pasado ante la fe del Licenciado

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

3

[REDACTED] Alar de la Notaría Pública [REDACTED]
[REDACTED] del entonces Distrito Federal; a través el cual hace constar el
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE, que celebran por un
parte, la sociedad denominada [REDACTED],
[REDACTED] como [REDACTED] por
otra parte [REDACTED]
[REDACTED] como
[REDACTED] como el
REPRESENTANTE COMÚN. -----

b. **Escritura Pública**, número [REDACTED]
[REDACTED] ha veintiocho de junio de dos mil dieciocho, contenido ante
la fe del Licenciado [REDACTED] Titular de la Notaría número
[REDACTED] de México; mediante el cual hace
constar la **Protocolización** de [REDACTED]
[REDACTED], que se realizó a petición de [REDACTED]
[REDACTED] única y exclusivamente en su carácter de [REDACTED]
[REDACTED] en su carácter de Administrador. -----

c. **Escritura Pública**, número [REDACTED]
[REDACTED] de fecha dos de junio de dos mil dieciocho, pasado ante la fe del
[REDACTED] Titular de la Notaría número
[REDACTED] de la Ciudad de México, por medio del cual
hace constar [REDACTED] que otorga [REDACTED]
[REDACTED] como el "poderante" en favor de los CC [REDACTED]
[REDACTED] actuando única y exclusivamente
en su carácter de [REDACTED] -----

d. **Escritura Pública**, número [REDACTED] de fecha
quince de diciembre de dos mil diez, contenido ante la fe del Licenciado
[REDACTED] Titular de la Notaría Pública número [REDACTED]
[REDACTED] del entonces Distrito Federal, por medio del cual hace constar
[REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] -----



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

5

La Fe Santa Fe, a nombre de [REDACTED]

h. **Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial**, folio 5394-2009, con sello de Recepción del nueve de septiembre de dos mil nueve, para el predio ubicado en **Avenida Antonio Dovali Jaime número 70, colonia La Fe Santa Fe**, a nombre de [REDACTED]

i. **Escritura Pública**, número [REDACTED] de fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado [REDACTED] Titular de la Notaría número [REDACTED] de la Ciudad de México, por medio del cual nace constar la **aportación de propiedad de bienes inmuebles** que otorgan [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter del [REDACTED] en lo sucesivo "ADQUIRIENTE" del terreno identificada como [REDACTED] del predio ubicado en **Avenida Antonio Dovali Jaime sin número**, anteriormente identificado [REDACTED] lote de terreno identificado con la [REDACTED] del predio ubicado en **Avenida Antonio Dovali Jaime sin número**, [REDACTED]

j. **Oficio DIDU/1251/09**, de fecha **veinticinco de junio de dos mil nueve**, signado por el entonces Director de Desarrollo Urbano, a través del cual se resuelve la solicitud de constitución del Polígono de Actuación para los predios ubicado en **Avenida Antonio Dovali Jaime, número 70, colonia La Fe Santa Fe y Avenida Santa Fe, número 94, colonia Santa Fe**, de la entonces Delegación Álvaro Obregón. -----

k. **Dictamen** por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación mayor que el sistema de actuación privado, para los predios ubicados en la **Avenida Antonio Dovali Jaime número 70, Colonia La Fe Santa Fe y Avenida Santa Fe número 94 Colonia Santa Fe de la entonces Delegación Álvaro obregón**, signado por el entonces Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----

l. **Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/019/2010/01**, de fecha **veintiséis de mazo de dos mil diez**, a través del cual se autoriza la ocupación del inmueble ubicado en **Antonio Dovali Jaime, número 70**,

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

6

colonia La Fe Santa Fe, de la entonces Alcaldía Álvaro Obregón, una vez concluidos los trabajos según registro de **Manifestación de Construcción Tipo C, AOC-5741-2009**, con fecha de expedición veintitrés de septiembre de dos mil nueve. -----

- m. **Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/028/2012/01**, de fecha **ocho de junio de dos mil doce**, a través del cual se autoriza la ocupación del inmueble ubicado en **Avenida Antonio Dovali Jaime, número 70, colonia La Fe Santa Fe, de la entonces Delegación Álvaro Obregón**, una vez concluidos los trabajos según registro de **Manifestación de Construcción Tipo C, AOC-5741-2009**, con fecha de expedición veintitrés de septiembre de dos mil nueve. -----
- n. **Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/029/2010/01**, folio **1734/2010**, fechado el **veintiséis de marzo de dos mil diez**, referente al predio ubicado en **Avenida Santa Fe, número 94, colonia Zedec, de la entonces Delegación Álvaro Obregón**, a través del cual se **Autoriza la ocupación PARCIAL** en la zona destinada a uso comercial y oficinas, condicionada a dar terminación de obra; con fecha de entregado del **dos de septiembre de dos mil diez**. -----
- o. **Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/021/2012/01**, folio **942/2012**, referente al predio ubicado en **Avenida Santa Fe, número 94, colonia Zedec, de la entonces Delegación Álvaro Obregón**, en virtud de haberse verificado el cumplimiento del proyecto recibido con base en la manifestación fehaciente del propietario o poseedor y del Director Responsable de Obra Y corresponsable (en su caso) de haber cumplido estrictamente con las disposiciones relativas, establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos legales vigentes aplicables en la materia, con fecha de entrega del trámite del **doce de junio de dos mil doce**.
- p. **Manifestación de Construcción Tipo "C"**, folio **AOC-5740-2009**, número **aoc-5740-2009** con fecha de expedición del **veintitrés de septiembre de dos mil nueve**, concerniente al predio ubicado en **Avenida Santa Fe, número 94, colonia ZEDEC, de la entonces Delegación Álvaro Obregón**. -----
- q. **106 Planos Arquitectónicos**. -----

El C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la moral denominada [REDACTED] quien representa a [REDACTED] en calidad de [REDACTED]

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

7

[REDACTED] en su calidad de **propietaria** del inmueble verificado, expresó los **Alegatos** de manera verbal.

5. El **doce de junio de dos mil veinticinco**, esta Autoridad recibió escrito con sello de la Dirección de Verificación Administrativa, folio **1813**, signado por el C. [REDACTED] quien se ostenta como **propietario** del inmueble ubicado en **Avenida santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, al cual le recayó **Acuerdo Administrativo** de fecha **veinte de junio de dos mil veinticinco**, por lo que, no habiendo ninguna otra etapa por desahogar, se procede a calificar el Acta de Visita de Verificación Administrativa, con base a los siguientes:

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

- I. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos; 1 párrafo tercero, 14 párrafo segundo, 16 párrafo primero, 122 apartado A fracción VI inciso c) primero y segundo párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1 y 7 apartado A numerales 1, 2, 3, artículo 52 numerales 1 y 4, artículo 53 Apartado A numerales 1, 2, 12 fracciones I, XI, XIII y XV, apartado B numeral 3 inciso a) fracciones I, III, XV y XXII y artículo Trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 1, 2, 11 y artículos Noveno y Vigésimo Séptimo Transitorios de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; artículos 1, 2 fracción XX, 3, 9, 14 fracción I y IV, 20 fracción XXIII, 29 fracciones I, XI, XIII y XVI, 30, 31 fracciones III y XV, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74, 75 fracción XIII y artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones VI, X y XX, 3, 4, 5, 6, 18, 87 fracción I, 131 y 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; artículo 11 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracciones I, II, X, XI, XIII, 12, 13, 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 244, 245 y 246 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; todas las normatividades vigentes en la Ciudad de México; así como lo establecido en el **ACUERDO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN FECHA VEINTE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR EL QUE SE DELEGAN A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, ASÍ COMO A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA LAS FACULTADES QUE SE INDICAN Y CONFORME A LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN EL MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN CON NÚMERO DE REGISTRO MA-AO-23-3FF4D94E, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

8

MÉXICO, NÚMERO 1155, DE FECHA VEINTICINCO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS.

Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.

II. De conformidad con los hechos consignados en el acta que nos ocupa, al momento de la visita de verificación administrativa, la Servidora Pública Responsable, asentó;

a) Durante la visita, se solicitó se exhibiera la documentación que ampara la legalidad del uso de suelo, para lo cual el visitad exhibió:

“EXHIBE COPIA SIMPLE DEL CERTIFICADO DE ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DE FECHA 03 DE OCTUBRE DE 2018 FOLIO NO. 58393-1564SO18 PARA EL DOMICILIO AV. SANTA FE Y ANTONIO DOVALI NO. 94 Y 70, COL. LA FE SANTA FE, C.P. 01376, ÁLVARO OBREGÓN EN EL CUAL SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADA, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA ANTONIO DOVALI JAIME NO. 70, COLONIA “LA FE” SANTA FE Y AVENIDA SANTA FE NO. 94 COLONIA SANTA FE, ÁLVARO OBREGÓN CON VIGENCIA DE UN AÑO.” (SIC).

b) Como resultado de la inspección ocular que se hizo al inmueble, se asentó lo siguiente:

“CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO DE MÉRITO CERCIORABA QUE SE TRATA DEL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ATENDIÉNDOME EL ADMINISTRADOR DE LA PLAZA COMERCIAL DENOMINADA “SAMARA” ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, ME EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ES QUIEN ME PERMITE EL ACCESO A LA TOTALIDAD DE LA PLAZA COMERCIAL HACIENDO CONSTAR: SE TRATA DE UNA PLAZA COMERCIAL CONSTITUIDA POR 7 SÓTANOS Y 3 NIVELES DE LOCALES COMERCIALES Y TAMBIÉN SE ADVIERTE EN OFICINAS DE 14 NIVELES SIN ACCEDER A ESTAS YA QUE QUIEN ATIENDE LA PRESENTE SÓLO ES ADMINISTRADOR DE LA PLAZA COMERCIAL. CABE MENCIONAR QUE LAS OFICINAS SE ENCUENTRAN EN EL MISMO PREDIO, ASIMISMO LA PLAZA COMERCIAL SE ENCUENTRA CONSTITUIDA EN 2 PREDIOS ANTONIO DOVALI 70 Y AV. SANTA FE 94 SIN OBSERVARSE ALGUNA DELIMITACIÓN FÍSICA ENTRE ESTOS DOS PREDIOS DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1. SE NOS PERMITE EL ACCESO AL ÁREA DE PLAZA COMERCIAL. 2. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, 3, 4, 5, 12, 13. NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN. 5. SE TRATA DE UNA PLAZA COMERCIAL DE 7 SÓTANOS Y 3 NIVELES DE LOCALES COMERCIALES Y UNA TORRE DE OFICINAS 6. NO SE ADVIERTE PODA DERRIBO TRASPLANTE DE INDIVIDUOS ARBÓREOS. 7. SE TRATA DE UNA PLAZA COMERCIAL EN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

9

FUNCIONAMIENTO SIN QUE SE ADVIERTAN INMUEBLES CERCANOS COLINDANTES. 8. NO SE TOMA MEDIDA ALGUNA YA QUE AL NO CONTAR CON UNA DELIMITACIÓN FÍSICA NO SE PUEDE DETERMINAR SÓLO LA SUPERFICIE DEL PREDIO AV. SANTA FE NÚMERO 94 OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO. 9. NO SE OBSERVA LO REFERIDO. 10. POR LAS CONDICIONES TOPOGRÁFICAS SOBRE AVENIDA SANTA FE SE ADVIERTE QUE SOBRESALE UN NIVEL LA PLAZA COMERCIAL Y 14 NIVELES DE OFICINA BAJO NIVEL DE BANQUETA 7 SÓTANOS. 11. AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR LOS METROS DE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN VIRTUD DE LOS MENCIONADOS YA QUE NO SE PUEDE DETERMINAR FÍSICAMENTE LO CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.” (SIC).

c) En el apartado donde el visitado manifiesta lo que a su derecho conviene, se asentó:

“ME RESERVO EL DERECHO. (FIRMA)”.

d) En el apartado de Observaciones la Servidora Pública Responsable manifestó:

“TESTADO.”

III. La Orden y Acta de Visita de Verificación por Desarrollo Urbano **AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU**, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción II, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, artículo 4; los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez, como son: a) estar debidamente fundada, dado que contiene los artículos de las leyes y reglamentos que facultan a esta Autoridad para su emisión y para ordenar su verificación; b) contiene los motivos que originaron su expedición y; c) contiene específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al TITULAR Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble que nos ocupa, dada la congruencia existente entre los artículos invocados y los argumentos que se expresan como motivo de su expedición. Asimismo, el Acta de Visita de Verificación que se produjo con motivo de la orden antes mencionada contiene en forma pormenorizada lo acontecido con motivo de la verificación de que fue objeto el inmueble visitado, constituyendo un documento público con pleno valor probatorio, correspondiendo al particular desvirtuarla en su totalidad.

IV. Siguiendo con el análisis del Acta de Visita de Verificación para Desarrollo Urbano **AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU**, la Servidora Pública Responsable asentó lo siguiente; **“...SE**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

10

TRATA DE UNA PLAZA COMERCIAL CONSTITUIDA POR 7 SÓTANOS Y 3 NIVELES DE LOCALES COMERCIALES Y TAMBIÉN SE ADVIERTE EN OFICINAS DE 14 NIVELES...

(SIC); hechos que se tienen por ciertos en razón de que el Acta de Visita de Verificación goza de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la materia de conformidad con lo señalado en el artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; además de que la Servidora Pública Responsable cuenta con fe pública, de conformidad con el artículo 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que a la letra indica:

“Artículo 46.- El personal especializado en funciones de verificación tendrá las atribuciones siguientes:

...

III. Dar fe pública de los actos en los que intervenga, conforme a sus atribuciones

...”

Así pues, se advierte que la Servidora Pública Responsable, de forma medular hizo constar que se trata de un **“...SE TRATA DE UNA PLAZA COMERCIAL CONSTITUIDA POR 7 SÓTANOS Y 3 NIVELES DE LOCALES COMERCIALES Y TAMBIÉN SE ADVIERTE EN OFICINAS DE 14 NIVELES...” (SIC)**; aunque si bien es cierto que durante la práctica de la Visita de Verificación el visitado exhibió copia simple del **CERTIFICADO DE ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DE FECHA 03 DE OCTUBRE DE 2018 FOLIO NO. 58393-1564SO18 PARA EL DOMICILIO AV. SANTA FE Y ANTONIO DOVALI NO. 94 Y 70, COL. LA FE SANTA FE, C.P. 01376, ÁLVARO OBREGÓN EN EL CUAL SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADA, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA ANTONIO DOVALI JAIME NO. 70, COLONIA “LA FE” SANTA FE Y AVENIDA SANTA FE NO. 94 COLONIA SANTA FE, ÁLVARO OBREGÓN CON VIGENCIA DE UN AÑO**; también lo es que durante la sustanciación del procedimiento administrativo el C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la moral denominada [REDACTED] quien representa a [REDACTED] en su calidad de **propietaria** del inmueble materia del presente procedimiento administrativo exhibió ante esta Autoridad el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, expedido el **tres de octubre de dos mil dieciséis**, folio **58393-151GAJO18**, para el domicilio ubicado en **Avenida Santa Fe y Antonio Dovalí, número 94 y 70, colonia La Fe Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, a través el cual se: Certificó que

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

11

de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Distrito Federal "ZONA SANTA FE", de los programas delegacionales Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cuatro de mayo de dos mil doce; para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades determina que al predio de referencia le aplica la zonificación: **SOST/15/701 (SERVICIOS OFICINAS Y SERVICIOS TURÍSTICOS -LA FE-, 15 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE.** Por lo que con base en el Dictamen por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, para los predios ubicados en la **Avenida Antonio Dovali Jaime, número 70, colonia La Fe Santa Fe y Avenida Santa Fe número 94, colonia Santa Fe, en la entonces Delegación Álvaro Obregón**, de fecha dos de junio de dos mil nueve, que autoriza la construcción de **3 edificios de oficinas corporativas, centro comercial, hotel y suites**, en una superficie integrada de terreno de **28312.70 m²**, ocupando una **superficie de desplante de 8438.02 m² (29.80%)**; una **superficie libre de 19874.68 m² (70.20%)** del terreno destinado a áreas verdes, jardines e instalaciones varias, son los de fast food, plazas de acceso e intercomunicación entre edificios accesos peatonales vehiculares y rampas de acceso a sótanos de estacionamiento; una **superficie de oficinas de 65000 m²**, una **superficie de equipamiento hotel y suites de 21625.80 m²** para una **superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 86625.80 m²** y una **superficie habitable de equipamiento comercial en 2 sótanos de 26600 m²**; sumando una **superficie total habitable de 113225.80 m²**, un **área total de estacionamiento en 7 sótanos de 160951 m²** para una **superficie total de construcción de 274176.80 m²**, DOCUMENTO POR MEDIO DEL CUAL SE ACREDITA LA LEGALIDAD DEL CENTRO COMERCIAL DENOMINADO "SAMARA" DESCRITO CON ANTERIORIDAD POR LA SERVIDORA PÚBLICA RESPONSABLE.

Y desprendido de la consulta por domicilio, en el sitio del **Sistema de Información Geográfica que se pone a disposición del público en general por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, se desprende que de acuerdo al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Santa Fe**, publicado en la **Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal**, en fecha **cuatro de mayo de dos mil doce**, el Uso de Suelo permitido para el inmueble ubicado en **Avenida santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, es **HABITACIONAL**.

Una vez precisado lo anterior, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA Y ESPACIOS ABIERTOS** conforme la siguiente tabla de uso:

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

12

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SANTA FE,
PUBLICADO EN LA G.O.D.F EL 4 DE MAYO DE 2012**

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS
SERVICIOS OFICINAS Y SERVICIOS TURISTICOS (SOST)**

UBICACIÓN:	La Fe	
GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS PERMITIDOS
Comercio	Tiendas de productos básicos y especialidades	Venta de artículos manufacturados en general y de especialidades
		Farmacias, droguerías y boticas
Servicios	Tiendas de servicios	Gimnasios y adiestramiento físico
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías y sastrerías, estudios y laboratorios fotográficos, cerrajerías y vidrierías
		Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería
	Administración pública y privada	Oficinas privadas, despachos y consultorios
		Representaciones oficiales y embajadas extranjeras y oficinas consulares
		Sucursales de banco, casas de cambio y casas de bolsa
		Agencias de viajes, de publicidad, renta de vehículos y mensajería sin guarda de vehículos
	Centros de salud	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general
		Consultorios médicos, talleres mecánico dental, laboratorio dental, de análisis clínicos y radiológicos
	Asistencia animal	Clínicas veterinarias y tiendas de animales
	Educación media superior e instituciones científicas	Politécnicos, tecnológicos, universidades, escuelas normales y centros de estudios de posgrado
	Exhibiciones	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre
	Centros de información	Bibliotecas, librerías y centros de información

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

13

	Alimentos y bebidas	Cafés o restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
		Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas
		Centros nocturnos, bares y video bares
		Discotecas y billares
	Entretenimiento	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto
		Cinéteca
		Centro de convenciones, club privado
	Deportes y recreación	Juegos electrónicos , boliche, billar y juegos de mesa
		Pista de patinaje
		Canchas deportivas y albercas cubiertas
		Canchas, pistas y albercas al aire libre
	Alojamiento	Hoteles hasta una capacidad de 2000 cuartos
	Policía	Garita y caseta de vigilancia o policía sin guarda de vehículos
	Transporte terrestre	Estacionamientos públicos y privados
	Transporte aéreo	Helipuertos
Comunicaciones	Centrales telefónicas con y sin atención al público	
Industria	Industria	Microindustrias, industria doméstica y de alta tecnología
Espacios abiertos	Espacios abiertos	Plazas, explanadas, jardines o parques
NOTAS:	1.- Los usos del suelo que no se especifican en esta Tabla, están Prohibidos.	

En este mismo orden de ideas, se puede apreciar que dicha información corresponde con la documentación presentada ante esta Autoridad en cuanto al **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, expedido el **tres de octubre de dos mil dieciséis**, folio **58393-151GAJO18**, para el domicilio ubicado en **Avenida Santa Fe y Antonio Dovalí, número 94 y 70, colonia La Fe Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México** al cual le aplica la zonificación: **SOST/15/701 (SERVICIOS OFICINAS Y SERVICIOS TURÍSTICOS -LA FE-, 15 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE**

Derivado de la información vertida en este considerando, y teniendo en cuenta lo asentado en Acta de Visita de Verificación **AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU**, se concluye que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR** en el inmueble ubicado en

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

14

Avenida Santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, ya que si bien es cierto que el Servidor Público Responsable asentó **“...SE TRATA DE UNA PLAZA COMERCIAL CONSTITUIDA POR 7 SÓTANOS Y 3 NIVELES DE LOCALES COMERCIALES Y TAMBIÉN SE ADVIERTE EN OFICINAS DE 14 NIVELES...” (SIC)**; también lo es, que durante la sustanciación del procedimiento administrativo el C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la moral denominada [REDACTED] quien representa a [REDACTED]

[REDACTED] en su calidad de **propietaria** del inmueble materia del presente procedimiento administrativo exhibió ante esta Autoridad el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, expedido el **tres de octubre de dos mil dieciséis**, folio **58393-151GAJO18**, para el domicilio ubicado en **Avenida Santa Fe y Antonio Dovali, número 94 y 70, colonia La Fe Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, a través el cual se: **Certificó que de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Distrito Federal “ZONA SANTA FE”, de los programas delegacionales Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cuatro de mayo de dos mil doce; para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades determina que al predio de referencia le aplica la zonificación: SOST/15/701 (SERVICIOS OFICINAS Y SERVICIOS TURÍSTICOS -LA FE-, 15 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE. Por lo que con base en el Dictamen por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, para los predios ubicados en la **Avenida Antonio Dovali Jaime, número 70, colonia La Fe Santa Fe y Avenida Santa Fe número 94, colonia Santa Fe, en la entonces Delegación Álvaro Obregón, de fecha dos de junio de dos mil nueve, que autoriza la construcción de 3 edificios de oficinas corporativas, centro comercial, hotel y suites, en una superficie integrada de terreno de 28312.70 m², ocupando una superficie de desplante de 8438.02 m² (29.80%); una superficie libre de 19874.68 m² (70.20%) del terreno destinado a áreas verdes, jardines e instalaciones varias, son los de fast food, plazas de acceso e intercomunicación entre edificios accesos peatonales vehiculares y rampas de acceso a sótanos de estacionamiento; una superficie de oficinas de 65000 m², una superficie de equipamiento hotel y suites de 21625.80 m² para una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 86625.80 m² y una superficie habitable de equipamiento comercial en 2 sótanos de 26600 m²; sumando una superficie total habitable de 113225.80 m², un área total de estacionamiento en 7 sótanos de 160951 m² para una superficie total de construcción de 274176.80 m²**, documento por medio del cual se acredita la legalidad de la Plaza Comercial denominada “SAMARA” advertida por la Servidora Pública Responsable; por lo que agotado el presente procedimiento en todas y**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

15

cada una de las partes que lo integran, esta Autoridad ante la observancia y valoración de todos y cada uno de los elementos que se ha hecho llegar, estima pertinente ordenar el **ARCHIVO DEL PRESENTE EXPEDIENTE, POR TRATARSE DE UN ASUNTO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, haciendo de su conocimiento que esta Autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta autoridad.

En virtud de los resultandos y considerandos anteriormente señalados, es de resolverse; y se

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO. De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al IV, se desprende que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, considerando lo asentado en el Acta de Visita de Verificación para Uso de Suelo **AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU**, de fecha **once de septiembre de dos mil veinticinco**, practicada al inmueble ubicado en **Avenida santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

SEGUNDO. Agotado el presente procedimiento en todas y cada una de las partes que lo integran, esta Autoridad ante la observancia y valoración de todos y cada uno de los elementos que se ha hecho llegar, estima pertinente ordenar que se **ARCHIVE EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, iniciado con motivo de la Orden de Visita de Verificación para Uso de Suelo con número de expediente **AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU**, haciendo de su conocimiento que esta Autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta autoridad.

TERCERO. Hágase del conocimiento al C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la moral denominada [REDACTED] quien representa a [REDACTED]

de **propietaria** del inmueble ubicado en **Avenida santa Fe, número 94, (con fotografía de referencia), colonia Santa Fe, código postal 01376, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, que con fundamento en los artículos, 7 fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que el presente acto es recurrible; es decir, que para el caso de inconformidad de la presente, cuenta con el término de **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente determinación, para que a su elección interponga el Recurso de Inconformidad ante el superior

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

16

jerárquico de esta Autoridad emisora, a través de la Dirección General Jurídica de esta Demarcación Territorial, o el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE la presente determinación al C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado de la moral [REDACTED] quien representa a [REDACTED]

las personas autorizadas los CC [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en **Antonio Dovali Jaime, número 70, colonia La Fe Santa Fe, Álvaro Obregón "Plaza Samara Shops"**, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, en términos de lo establecido por el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, precepto que se invoca de manera supletoria de conformidad con lo señalado por los numerales 7 y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.

Así lo **resuelve** y firma el **Director de Verificación Administrativa en Álvaro Obregón**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, 10 numeral 5, 6º apartado H, 53 apartado B, numeral 3 inciso A) fracciones III y XXII, trigésimo y trigésimo primero transitorios de la **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 10 fracción 1 y 11 último párrafo, transitorio vigésimo séptimo, primero y segundo párrafo de la **LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, 30, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 71 fracción 1, 74 y quinto transitorio de la **LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, **Capítulo II, páginas 18 y 19 del MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN con número de registro MA-AO-23-3FF4D94E**, el cual se puede consultar en el siguiente enlace electrónico: https://aao.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2023/07/Manual_administrativo_AO_2023.pdf, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1155 el veinticinco de julio del dos mil veintitrés, **que confiere a la Dirección de Verificación Administrativa: "...Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano; Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares,**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA/001/2025/DU

17

actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos; Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; Supervisar y conducir las acciones en materia de verificación administrativa de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano...(sic); **Apartado B, Capítulo III, artículo 15 del MANUAL DE ORGANIZACIÓN EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1173 el 18 de agosto de 2023, que refiere como atribuciones específicas de la Persona Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, las siguientes: "...III. Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano; IV. Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos, V. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; VI. Supervisar y conducir las acciones en materia de verificación administrativa de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, principios establecidos en la normatividad aplicable... XI. Aprobar los proyectos de las resoluciones de las actas de visita de verificación; XII. Emitir resoluciones en el procedimiento de verificación y quien las ejecuta es el Personal Especializado en Funciones de Verificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a la Alcaldía, la ejecución de las resoluciones de las actas de visita de verificación, y XIII. Las demás que las leyes establezcan en las materias sobre las que es competente esta Dirección."(sic) y el **ACUERDO POR EL QUE SE DELEGAN FACULTADES A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1530, de fecha veinte de enero del dos mil veinticinco, que faculta a: "...II. Ordenar, ejecutar y substanciar las acciones de verificación administrativa en las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/001/2025/DU

18

públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano. **III. Emitir, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones** relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano. **IV. Certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa.** **V. Emitir órdenes de suspensión de actividades, clausura, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos.** **VI. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación administrativa en apego a la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe...**" (sic)

L. M. Ramos Figueroa
LUIS MIGUEL RAMOS FIGUEROA
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN



Elaborado por: JESSICA MORAÑA MORALES CALDERA	
Revisado por: TITILAN	

