



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1975/2018

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Santa Lucía, número ciento veinte (120), Colonia San Miguel Amantla, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El tres de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1975/2018, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Moctezuma Bautista Adrián Alberto, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día primero de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente con el carácter de Aboderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las nueve horas con treinta minutos del doce de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, así como por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos en forma verbal.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 Delegación Azcapotzalco y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1975/2018

artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos. -----

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:-----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CORROBORADO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y CON EL VISITADO, SOY ATIENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN DICE SER RESPONSABLE Y QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, CON FACHADA COLOR VINO CON DOS PORTONES METÁLICOS COLOR ROJO EN DONDE SE OBSERVA CASETA DE VIGILANCIA AL INTERIOR SE DESCRIBE LO SIGUIENTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL UTILIZADO PARA LABORES ADMINISTRATIVAS, OTROS DOS CUERPO CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL UTILIZADOS PARA TALLER MECÁNICO, EDIFICIO DE OPERACIONES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, SALA DE CAPACITACIÓN, PATIO DE MANIOBRAS PARA LOS CAMIONES Y REMOLQUES DE LA EMPRESA, CANCHA DE USOS MÚLTIPLES, UN AUTOLAVADO DE LAS UNIDADES , ESTACIÓN DE AUTOCONSUMO DE COMBUSTIBLES; CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE:1. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE OFICINAS, TALLER DE MANTENIMIENTO DE UNIDADES, ESTACIÓN DE AUTOCONSUMO DE COMBUSTIBLES DE LA EMPRESA FEMSA LOGÍSTICA , 2. A) TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (33630 M2), B) TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (33630M2), C) SIETE MIL QUINIENTOS TRES METROS CUADRADOS (7503M2), D) ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DOCE METROS LINEALES (12 M) E) ÁREA LIBRE DE VEINTISÉIS MIL CIENTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (26127 M2), CON RELACION AL PUNTO A Y EL PUNTO B NO EXHIBE AL MOMENTO.-----

De la descripción anterior, se advierte que se desarrolla en el inmueble de mérito las actividades de Oficinas, Taller de mantenimiento de unidades y Estación de autoconsumo de combustibles de la empresa [REDACTED] en una superficie del predio y utilizada de 33,630 m2 (treinta y tres mil seiscientos treinta metros cuadrados), así como una superficie de construcción de 7,503 m2 (siete mil quinientos tres metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:-----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas durante la sustanciación del presente procedimiento, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

1. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 38319-181REJU12, con fecha de expedición cuatro de diciembre de dos mil doce, para el domicilio ubicado en Camino A Santa Lucia, número oficial 120 (ciento veinte), Colonia Pueblo San Miguel Amantla, Delegación Azcapotzalco, Código





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1975/2018

Postal 02700, de la cual se advierte que le aplica la zonificación I/3/30, Industria, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, para el uso de suelo solicitado de Bodegas de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de Oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de unidades de transporte sin servicio al público, en una superficie a ocupar de 8,751.88 m² (ocho mil setecientos cincuenta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracciones I y 402 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, por lo que se procederá a su estudio en líneas posteriores.-----

2. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, folio 77616-183REJU09, con fecha de expedición dieciocho de diciembre de dos mil nueve, para el domicilio ubicado en An. Santa Lucía, número oficial 120 (ciento veinte), Colonia San Miguel Amantla, Delegación Azcapotzalco, Código Postal 02700, de la cual se advierte que le aplica la zonificación I/3/30, Industria, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, para el uso de suelo de Tanques de almacenamiento y distribución de combustibles, en una superficie de 340.88 m² (trescientos cuarenta punto ochenta y ocho metros cuadrados), para una superficie total de construcción de 8,751.88 m² (ocho mil setecientos cincuenta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracciones I y 402 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, de igual forma que la documental que antecede se procederá a su estudio en líneas subsecuentes.-----
3. Copia certificada del Dictamen de Impacto Urbano, Oficio No. 101/2006 DGAU.10/IDEIU/026/2010, de fecha catorce de septiembre de dos mil diez, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se advierte que se emitió Dictamen Favorable para llevar a cabo la ampliación de construcción de una Estación de Autoconsumo de Diesel, en el predio ubicado en Avenida Santa Lucía No. 120 (ciento veinte), Colonia Pueblo San Miguel Amantla, Delegación Azcapotzalco, con superficie de 33,630 m² (treinta y tres mil seiscientos treinta metros cuadrados), considerando una superficie a ocupar para el proyecto de 530.75 m² (quinientos treinta punto setenta y cinco metros cuadrados), desarrollada en Planta Baja.- área de despacho con tres dispensarios, un tanque de almacenamiento con capacidad de 75,000 litros para Diesel (setenta y cinco mil litros), cuarto de máquinas, cuarto de control, oficina de supervisor, cuarto de sucios, cuarto de limpios y sanitarios hombres y mujeres con una superficie de ampliación de 340.88 m² (trescientos cuarenta punto ochenta y ocho metros cuadrados), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracciones I y 402 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.-----

Del análisis de la documental, descrita en el numeral 1, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 38319-181REJU12, se desprende que le aplica la zonificación I/3/30, Industria, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, para el uso de suelo solicitado de Bodegas de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de Oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de unidades de transporte sin servicio al público, en una superficie a ocupar de 8,751.88 m² (ocho mil setecientos cincuenta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados), y por lo que hace al Certificado con numeral 2, se desprende le aplica la zonificación I/3/30, Industria, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, para el uso de suelo de Tanques de almacenamiento y distribución de combustibles, en una superficie de 340.88 m² (trescientos cuarenta punto ochenta y ocho



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1975/2018

metros cuadrados), para una superficie total de construcción de 8,751.88 m² (ocho mil setecientos cincuenta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados), por lo que hace a la documental marcada con el numeral 3, consiste en el Dictamen de Impacto Urbano, Oficio No. 101/2006 DGAU.10/IDEIU/026/2010, de fecha catorce de septiembre de dos mil diez, en el cual se advierte que se emitió Dictamen Favorable para llevar a cabo la ampliación de construcción de una Estación de Autoconsumo de Diesel, en el predio que nos ocupa, en una superficie de 33,630 m² (treinta y tres mil seiscientos treinta metros cuadrados), considerando una superficie a ocupar para el proyecto de 530.75 m² (quinientos treinta punto setenta y cinco metros cuadrados), desarrollada en Planta Baja.- área de despacho con tres dispensarios, un tanque de almacenamiento con capacidad de 75,000 litros para Diesel (setenta y cinco mil litros), cuarto de máquinas, cuarto de control, oficina de supervisor, cuarto de sucios, cuarto de limpios y sanitarios hombres y mujeres con una superficie de ampliación de 340.88 m² (trescientos cuarenta punto ochenta y ocho metros cuadrados), resumiendo el acervo probatorio señalado con anterioridad, se desprende que en el inmueble en cuestión le aplica una zonificación de I/3/30 Industria, 3 niveles máximo de construcción y 30% de área libre y se pueden desarrollar como ya se señalaron las actividades de Oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de unidades de transporte sin servicio al público, tanques de almacenamiento y distribución de combustibles, entre otros, especificando la superficie a ocupar para el desarrollo de cada actividad, concatenado lo anterior con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE AZCAPOTZALCO, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es la misma de los Certificados descritos anteriormente, esto es, I/3/30 Industria, 3 niveles máximo de construcción y 30% de área libre y conforme a la TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS, se desprende que tiene permitidos, de igual forma, los usos descritos en los Certificados, sin embargo, de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que se verificó una superficie utilizada de 33,630 m² (treinta y tres mil seiscientos treinta metros cuadrados), sin señalar la superficie utilizada por cada actividad desarrollada al momento de la visita de verificación, es decir, los datos asentados en el acta de visita resultan ser insuficientes e imprecisos para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, consecuentemente, esta autoridad al no tener certeza jurídica se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.-----

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para calificar 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. ---

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1975/2018

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, ante la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio 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] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal, el ciudadano [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, 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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.

OVCI/JRM