



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2260/2018**

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 Calzada San Isidro, número 630, Colonia Pueblo San Pedro Xalpa, Demarcación Azcapotzalco, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veinte 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/2260/2018, la cual fue ejecutada el día veintitrés del mismo mes y año, por el servidor público Omar Ismael Carvajal Terán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día tres de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito suscrito por el Ciudadano [REDACTED] quien manifestó ser Supervisor Operativo de la empresa [REDACTED] empresa que administra la [REDACTED], mediante el cual pretendía formular observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, por lo que se emitió en fecha ocho de agosto del dos mil dieciocho acuerdo a través del que se le prevenía por una sola vez, conforme a los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, para que en el término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación de la prevención, subsanara las faltas de su escrito, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo se le tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- El día veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, el entonces Director de Calificación "A", dirigió escrito al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con la finalidad de que informara si fue expedido y/u obra en sus archivos el Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Específico, con número de folio 63699, para el inmueble que nos ocupa, por lo que en fecha veinticuatro de agosto del mismo año, el Subdirector de Documentación y Certificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en ausencia del Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría, suscribió oficio dirigido al Director de Calificación "A", en el que señaló que en atención al oficio previamente enviado, le informaba que pediría a su Archivo los Certificados solicitados y la búsqueda de antecedentes de diversos predios entre ellos, el objeto del presente procedimiento y en cuanto tuviera la información realizaría un alcance, situación que al día de la fecha de la presente resolución no aconteció.-----

4.- En fecha treinta y uno de agosto del dos mil dieciocho, el Ciudadano [REDACTED] quien dió tener la calidad de administrador profesional de la [REDACTED], del inmueble materia del presente procedimiento, ingreso escrito dirigido al Director de Verificación de las materias del Ámbito Central de este Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por medio del cual pretendía desahogar la prevención realizada al Ciudadano [REDACTED], por lo que se emitió acuerdo de fecha cinco de septiembre del dos mil dieciocho, en el que se le tuvo por no desahogada la prevención y se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en el auto de fecha ocho de agosto del dos mil dieciocho consistente en, no tener por presentado el escrito de observaciones de fecha tres de agosto del dos mil dieciocho, por lo que se ordenó turnar el presente expediente a fase de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2260/2018

-----**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, 37 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 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos. -----

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 INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOY ATENDIDO POR EL ENCARGADO EL C. [REDACTED], A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA Y LE ENTREGO LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE, LLEVAMOS A CABO UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE MISMO QUE OBSERVO SE TRATA DE UNA UNIDAD HABITACIONAL CON LOCALES COMERCIALES AL FRENTE DEL INMUEBLE CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA. EL ÁREA COMERCIAL CUENTA CON TRECE LOCALES COMERCIALES DE COLOR BLANCO Y DE DOBLE ALTURA, CON DIVERSOS GIROS TALES COMO TIENDA DE ABARROTES, TINTORERÍA, RESTAURANTES, ENTRE OTROS, ASÍ MISMO OBSERVO UN ÁREA HABITACIONAL QUE ESTÁ COMPUESTA POR DIEZ TORRES DE DEPARTAMENTOS CONSTITUIDAS EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES CON UN TOTAL DE DOSCIENTOS VEINTE DEPARTAMENTOS. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SEÑALO LO SIGUIENTE: 1) EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL*

V



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2260/2018**

MEDIO DE BANQUETA EN EL ÁREA HABITACIONAL ES DE CINCO Y EN EL ÁREA COMERCIAL ES DE DOS NIVELES; 2) EL USO DE SUELO AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ES COMERCIAL Y HABITACIONAL; 3) LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO EN SU ÁREA COMERCIAL DE 1,430 M<sup>2</sup> (MIL CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS), EN EL ÁREA HABITACIONAL ES DE 4,000 (CUATRO MIL METROS CUADRADOS), SUPERFICIE UTILIZADA POR EL ÁREA COMERCIAL DE 1,897 M<sup>2</sup> (MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), POR EL ÁREA HABITACIONAL ES DE 13,800 (TRECE MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE CONSTRUIDA EN EL ÁREA COMERCIAL 1,265 M<sup>2</sup> (MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), EN EL ÁREA HABITACIONAL DE 12,000 (DOCE MIL METROS CUADRADOS), D) ALTURA ÁREA COMERCIAL 5 M (CINCO METROS), ÁREA HABITACIONAL 15 M (QUINCE METROS), E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE EN ÁREA COMERCIAL DE 798 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) Y EN ÁREA HABITACIONAL DE 1,100 M<sup>2</sup> (MIL CIEN METROS CUADRADOS), SIC.....

De la descripción anterior, se advierte que se trata de un inmueble con uso habitacional y comercial, consistente en una Unidad Habitacional, con diez torres de planta baja y cuatro niveles, es decir 5 niveles, con 220 (doscientos veinte) departamentos, con trece locales comerciales, con diversos giros de Tienda de Abarrotes, Tintorería, Restaurantes, entre otros, el área comercial consta de 2 (dos) niveles, con las siguientes superficies del predio 1,430 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos treinta metros cuadrados), utilizada 1,897 m<sup>2</sup> (mil ochocientos noventa y siete metros cuadrados), construida 1,265 m<sup>2</sup> (mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados), altura 5 m (cinco metros) y área libre 798 m<sup>2</sup> (setecientos noventa y ocho metros cuadrados) y en cuanto al uso habitacional con las siguientes superficies, del predio 4,000 m<sup>2</sup> (cuatro mil metros cuadrados), utilizada de 13,800 m<sup>2</sup> (trece mil ochocientos metros cuadrados), construida de 12,000 m<sup>2</sup> (doce mil metros cuadrados), altura área habitacional 15 m (quince metros), área libre de 1,100 m<sup>2</sup> (mil cien 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.**

Ahora bien, de las documentales que se encuentran agregadas al expediente en que se actúa, obra el Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Especifico, Folio 63699, de fecha quince de noviembre del dos mil tres, para el inmueble que nos ocupa, con una zonificación HC/5/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre); del que se desprende una superficie del predio que nos ocupa de 11826.00 m<sup>2</sup> (once mil ochocientos veintiséis metros cuadrados), una superficie ocupada por uso para vivienda de 41398.00 m<sup>2</sup> (cuarenta y un mil trescientos noventa y ocho metros cuadrados) y una superficie de construcción de 11118 m<sup>2</sup> (once mil ciento dieciocho metros cuadrados), mismo que se tomara en cuenta para los efectos de la presente resolución y como ya se señaló con anterioridad al momento de la visita de verificación que nos ocupa el personal de verificación observo un inmueble con uso habitacional y comercial, y asentó en el acta de visita de verificación las superficies por cada uso, iniciando con la superficie del predio del área comercial describiendo que tenía 1,430 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos treinta metros cuadrados) y por el área habitacional 4,000 m<sup>2</sup> (cuatro mil metros cuadrados), por lo que sumando ambas



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2260/2018**

superficies, el predio verificado tendría una superficie de 5,430 m<sup>2</sup> (cinco mil cuatrocientos treinta metros cuadrados) y la superficie que consta en el Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Especifico Folio 63699, es de 11826.00 m<sup>2</sup> (once mil ochocientos veintiséis metros cuadrados), existiendo una discrepancia entre ambas superficies de 6396 m<sup>2</sup> (seis mil trescientos noventa y seis metros cuadrados), en cuanto a la superficie utilizada de uso comercial observaron 1,897 m<sup>2</sup> (mil ochocientos noventa y siete metros cuadrados) y de uso habitacional, 13,800 m<sup>2</sup> (trece mil ochocientos metros cuadrados), resultando una superficie utilizada de 15,697 m<sup>2</sup> (quince mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados), por lo que hace a la superficie de construcción observada para uso comercial 1,265 m<sup>2</sup> (mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados) y del área habitacional 12,000 m<sup>2</sup> (doce mil metros cuadrados), arrojando una superficie de construcción de 13,265 m<sup>2</sup> (trece mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados), por lo que conforme al Certificado señalado la superficie máxima de construcción es de 11118 m<sup>2</sup> (once mil ciento dieciocho metros cuadrados), con un área libre del uso comercial de 798 m<sup>2</sup> (setecientos noventa y ocho metros cuadrados) y habitacional 1,100 m<sup>2</sup> (mil cien metros cuadrados), resultando de área libre 1,898 m<sup>2</sup> (mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados), y conforme a la zonificación del Certificado, el área libre debe ser el 30% de la superficie del predio y por lo que hace a los niveles del inmueble que nos ocupa se observó que contaba con dos niveles de uso comercial y cinco de uso habitacional y conforme al Certificado su zonificación es de HC/5/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), derivado de lo anterior, se concluye que existen discrepancias entre las superficies observadas al momento de la visita de verificación con las que permite el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Especifico Folio 63699, discrepancias que tienen su razón de ser, a partir de la superficie del predio, ya que como se señaló líneas anteriores entre la superficie observada y la documentada, la diferencia es de 6396 m<sup>2</sup> (seis mil trescientos noventa y seis metros cuadrados), por lo que el inmueble materia del presente procedimiento no fue verificado en su totalidad y en consecuencia las superficies que fueron observadas son las correspondientes aún inmueble con una superficie 5,430 (cinco mil cuatrocientos treinta metros), más no de un inmueble con una superficie del predio de 11826.00 m<sup>2</sup> (once mil ochocientos veintiséis metros cuadrados), amén de que tampoco refieren la superficie de desplante, finalmente por lo que hace a los locales comerciales, observados durante la visita de verificación señalan que el inmueble tiene trece locales comerciales, con los giros de Tienda de Abarrotes, Tintorería, Restaurantes, entre otros, por lo que, se desprende de esto, que solo se observaron tres actividades a desarrollar, en el inmueble de mérito, desconociendo las otras diez actividades que se desarrollan en los demás locales comerciales, por lo que no se cuenta con los datos o medidas necesarias para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, consecuentemente, esta autoridad 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.



