



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1780/2018

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 San Isidro (Eje 3 Norte), número 164 (ciento sesenta y cuatro), Colonia Industrial San Antonio, Demarcación Territorial Azcapotzalco, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El doce de junio 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/1780/2018, la cual fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por la servidora pública Vilchis Arana Elsa Zayde, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día veintisiete de junio 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 dos de julio de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente, a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado el escrito de cuenta; apercibimiento que se hizo efectivo mediante proveído de siete de agosto de dos mil dieciocho, toda vez que no presentó escrito de desahogo de prevención, por lo que se ordenó turnar el presente procedimiento a fase de resoluciones.-----

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, 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1780/2018

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 37 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:-----

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCORADA DE SER EL CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y PREVIA CORROBORACION DEL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO. SOLICITO LA PRESENCIA DE C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ATENDIENDOME EL [REDACTED] EN CARÁCTER DE ADMINISTRADOR CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN PREDIO DONDE SE UBICAN AL INTERIOR CINCO CUERPOS CONSTRUCTIVOS CONSTITUIDOS EN DOS SÓTANOS Y QUINCE NIVELES SUPERIORES CON FACHADA COLOR GRIS DONDE SE OBSERVA EL NÚMERO 164, ASI COMO UN LETRERO DE OBRA DONDE SE LEE: PROYECTO: [REDACTED]

USO HABITACIONAL, DIRECCIÓN: EJE 3 NORTE CALZADA SAN ISIDRO 164, INDUSTRIAL SAN ANTONIO, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, RAZC-51-16, DRO. ARQ. JOSE GUILLERMO GARCIA ARMENDARIZ, NUM. REG. 1473. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN FAZC-51-16, FECHA DE INICIO 04/11/2016, FECHA DE FINALIZACION 04/11/2019. SE ADVIERTE UN SEGUNDO LETRERO CON LOS MISMOS DATOS YA REFERIDOS CAMBIANDO SOLO EL NUMERO DE LICENCIA, SIENDO ESTA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: FAZ-021-15, FECHA DE INICIO 16/07/2015, FECHA DE FINALIZACION 16/07/2018. CUENTA CON CUATRO ACCESOS VEHICULARES METÁLICOS COLOR GRIS Y CON UN ACCESO PEATONAL DE CRISTAL, SEGUIDO POR ÁREA DE VIGILANCIA, LOBY Y ÁREA DE ADMINISTRACIÓN, EN CADA TORRE SE UBICAN SETENTA (70) DEPARTAMENTOS, ADVIRTIÉNDOSE ALGUNOS YA HABITADOS. SE HACE MENCIÓN QUE EN LA TORRE CINCO (UBICADA EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO) NINGÚN DEPARTAMENTO SE ENCUENTRA HABITADO YA QUE ÉSTE SE ENCUENTRA AÚN EN ETAPA DE ACABADOS, ADVIRTIÉNDOSE SOLO EN ESTA TORRE A TRABAJADORES REALIZANDOTRABAJOS CONSISTENTES EN COLOCACIÓN DE CANCELERIA, SE SEÑALA QUE AL MOMENTO ESTA TORRE SE ENCUENTRA SEPARADA PROVISIONALMENTE DE LAS TORRES TERMINADAS Y OCUPADAS PARCIALMENTE. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SEÑALO: 1. EL USO DEL SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ACABADOS. 2. LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A. SUPERFICIE DEL INMUEBLE 3588 M2 (TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). B. SUPERFICIE UTILIZADA 24225 M2 (VEINTISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). C. SUPERFICIE CONSTRUIDA 24225 M2 (VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS). D. ALTURA DEL INMUEBLE 46.40 M. (CUARENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA METROS LINEALES) TOMADOS DE NIVEL DE BANQUETA AL LECHO BAJO DE LOSA. E. SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 1973 M2 (MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS). A. AL MOMENTO NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION. B. AL MOMENTO NO EXHIBÉ DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL-----

De la descripción anterior, se advierte que se trata de un inmueble constituido por cinco (5) cuerpos constructivos, cada uno conformado por dos (2) sótanos y quince (15) niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con una superficie del predio de 3,588 m2 (tres mil quinientos ochenta y ocho metros cuadrados), una superficie de construcción a partir de nivel medio de banqueta 24,225 m2 (veinticuatro mil doscientos veinticinco metros cuadrados), una superficie de área libre de 1,973 m2 (mil novecientos setenta y tres metros cuadrados) y una altura de 46.40 m (cuarenta y seis punto cuarenta metros lineales), 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1780/2018

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 lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que únicamente se verificó una superficie del predio de 3,588 m² (tres mil quinientos ochenta y ocho metros cuadrados), siendo que del expediente en que se actúa obran documentales que refieren otra superficie, tal es el caso del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 44515-15OLCA17, con fecha de expedición del veintiséis de junio de dos mil diecisiete, para el inmueble ubicado en Eje 3 Norte, San Isidro, número 164 (ciento sesenta y cuatro), Colonia Industrial San Antonio, Delegación Azcapotzalco, del que se desprende que el predio en cuestión tiene una superficie de 3,684.60 m² (tres mil seiscientos ochenta y cuatro punto sesenta metros cuadrados), en el que se Certifica que mediante Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Azcapotzalco, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 427 el 24 de septiembre de 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia, se aplica la Zonificación: I/3/30 (Industria, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre); asimismo cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 10 de marzo de 2011, para el predio señalado con anterioridad, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el Libro V/2011 de Polígonos de Actuación, Volumen Uno, Acta 117, con fecha de inscripción 19 de abril de 2011, en donde se señala lo siguiente ... "Se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, del predio que nos ocupa, con una superficie de terreno de 3,684.60 m² (tres mil seiscientos ochenta y cuatro punto sesenta metros cuadrados), para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional para 350 viviendas en cinco torres de 16 pisos cada una y 4 locales comerciales en planta baja..." "El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. La superficie total de construcción no podrá exceder de 25,454.60 m² que corresponden a 6.91 veces el área del terreno (v.a.t.), 2. El proyecto se desarrollara en una superficie de desplante de 1,742.80 m² equivalente 47.30 % de la superficie del predio y un área libre de 1,941.80 m², equivalente al 52.70 % de la superficie del predio, 3. El proyecto no podrá rebasar 15 niveles (Planta Baja más 14 niveles) sobre nivel de banquetta (s.n.b.)..."; otra documental es el Dictamen de Impacto Urbano, con número de Oficio 101/2016 DGAU.11/DEIU/033/2011, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, mismo que refiere en la parte relativa a la resolución, que el predio que nos ocupa tiene una superficie de 3,684.60 m² (tres mil seiscientos ochenta y cuatro punto sesenta metros cuadrados), por lo que no se tiene la certeza de que la superficie del predio observada al momento de la visita de verificación, corresponda a la totalidad del mismo, aunado a que no hacen referencia a la superficie de desplante, es decir, los datos asentados en el acta de visita resultan ser imprecisos e insuficientes 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1780/2018

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.----

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. ---

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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en



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.-----

OVC/JRM