



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2188/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Aquiles Serdán, número 975 (novecientos setenta y cinco), Colonia Pasteros, Demarcación Territorial Azcapotzalco, en esta Ciudad; atento a los siguientes:--

RESULTANDOS

1.- En fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2188/2018, misma que fue ejecutada el día dieciocho del mismo mes y año, por la servidora pública Lilia Mayeli García Campos, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Con fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el Ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se acredita su calidad como visitado del inmueble de mérito, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló el día cinco de noviembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, desahogándose las pruebas presentadas.

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 y 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, transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 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 Decimo 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, Organismo Público Descentralizado; 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/2188/2018

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.- 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 lógicos jurídicos.-----

En relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:-----

de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1.- Dictamen realizado por el Director Responsable de Obra Oscar Rubio Ríos con registro número 0169, misma que se valora en términos de los artículos 334, 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 cuyo contenido se advierten las superficies que hace constar el Director Responsable de Obra, referente al inmueble visitado.-----

2.- Dictamen de Estudio de Impacto con número de folio 15942-180CHCA12, consecutivo 034/DOUL/2012, numero de oficio SEDUVI/101/4075/2012 DGAU.12/DEIU/048/2012, de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 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, y que contiene el dictamen de impacto urbano positivo para la construcción de un conjunto habitacional (200 viviendas de interés popular), en el inmueble que nos ocupa.-----

3.- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio RAZC-045-12 de fecha de recepción catorce de diciembre de dos mil doce, con vigencia hasta el catorce de diciembre de dos mil quince, en la que se describen las características de una ampliación y modificación de obra, en una superficie de 3,424.40 m² (tres mil cuatrocientos veinticuatro punto cuarenta metros cuadrados), superficie total por construir y de ampliación 4,314.64 m², (cuatro mil trescientos catorce punto sesenta y cuatro metros cuadrados), superficie de modificación 323.76 (trescientos veintitrés punto setenta y seis), superficie sobre nivel de banquetta 14,043.72 (catorce mil cuarenta y tres punto setenta y dos), superficie bajo nivel de banquetta 6,767.83 (seis mil setecientos sesenta y siete punto ochenta y tres), con una superficie total de 20,811.55 (veinte mil ochocientos once punto cincuenta y cinco), superficie de desplante 2,340.62 m² (dos mil trescientos cuarenta punto sesenta y dos metros cuadrados), con seis niveles, área libre 1,083.78 m² (mil ochenta y tres punto setenta y ocho metros cuadrados) y una superficie existente de 16,496.91 (dieciséis mil cuatrocientos noventa y seis punto noventa y un metros cuadrados) misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2188/2018

párrafo segundo, la cual tiene valor indicativo, respecto a llevar a cabo una ampliación y modificación de obra en el inmueble visitado y de cuyo contenido se advierten las características específicas con que contará la obra que se pretende ejecutar en el predio que nos ocupa.-----

4.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición de veintiuno de febrero de dos mil doce, folio 6370-181RUOS12, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II, 402 y 403 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 cuyo contenido se advierte que le aplica la zonificación H/4/30 (habitacional, cuatro niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), asimismo por localizarse dentro de los límites del 2° territorio comprendido entre el circuito interior y el anillo periférico le aplica la zonificación directa H/6/20 (habitacional, seis niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 250 (doscientos cincuenta) viviendas, en una superficie a ocupar de 14,280.00 m2, en el total del predio, está permitido por la normatividad aplicable y respecto a las opiniones y dictámenes técnicos que deben emitir las dependencias del Gobierno del Distrito Federal facultadas para tal efecto, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción correspondiente.-----

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: --

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

ME CONSTITUI EN EL INMUEBLE POR OBJETO CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO PORQUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO EL [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, SOLICITANDO EN PRIMERA INSTANCIA SER ATENDIDO POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PERMITIENDOME EL ACCESO AL LUGAR DONDE REALIZO UNA INSPECCION OCULAR PARA EL DESAHOGO DE LA PRESENTE ACTA EN DÓNDE AL MOMENTO DE LLEVERSE ACABO OBSERVO LO SIGUIENTE: SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES CON FACHADA COLOR GRIS CON BALCONES, ACCESO POR PUERTA DE HERRERIA TUBULAR COLOR BLANCO, SE OBSERVA NOMENCLATURA OFICIAL EN FACHADA. AL INTERIOR SE OBSERVA TRES TORRES DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES CADA UNA, DOS SOTANOS Y DOS DE LAS TORRES DIVIDIDAS EN A, B, C. SIENDO UN TOTAL DE 200 DEPARTAMENTOS, RESPECTO A LOS NUMERALES REQUERIDOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES UNIDAD HABITACIONAL; RESPECTO A LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES REQUERIDAS MANIFIESTO: 2.- A) DEL INMUEBLE ES DE 3300 (TRES MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS) M2; 2.- B) LA UTILIZADA ES DE 21900 (VEINTIUN MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS) M2; 2.- C) LA CONSTRUIDA ES DE 21600 (VEINTIUN MIL METROS CUADRADOS M2; 2.- D) LA ALTURA ES DE 15 (QUINCE) METROS LINEALES; 2.- E) EL AREA LIBRE ES DE 900 (NOVECIENTOS METROS CUADRADOS) M2. 2A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES; 2B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.

En su caso, se describe la cantidad de los materiales o sustancias que se toman como muestra para su análisis: SIN MUESTRAS

En virtud de lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, hizo constar que al momento de la visita de verificación observó un predio conformado por tres torres constituidas por seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con un total de doscientos (200) departamentos, en una superficie del predio de 3,300 m2 (tres mil trescientos metros cuadrados), una superficie construida de 21,000 m2 (veintiún mil metros cuadrados), no obstante, de las constancias que obran agregadas en autos del presente procedimiento, se desprende que la superficie del predio





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2188/2018

del inmueble visitado es de 3,424.40 m² (tres mil cuatrocientos veinticuatro punto cuarenta metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 124.40 m² (ciento veinticuatro punto cuarenta metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada 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. ---

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 de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución, a la Persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] /o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos el 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2188/2018

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/KRRG

