



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

En la Ciudad de México, a catorce de octubre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cuatro número trescientos veinte (320), colonia Ampliación del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil novecientos setenta (02970), Ciudad de México atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa público en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

2.- En fecha seis de julio de dos mil veintiuno, el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central en este Instituto, emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/186/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días seis, siete y ocho de julio de los corrientes; misma que fue ejecutada el día siete de julio del presente año, por el servidor público Guillermo Israel Martínez Carreón, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados. -----

3.- Con fecha diecinueve y veinte de julio de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escritos signados por la ciudadana [REDACTED] manifestando ser apoderada legal de [REDACTED] como [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante los cuales formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha veintidós de julio de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitó el día, exclusivamente para la emisión del mismo, teniéndose por recibidos los escritos ingresados, así como sus anexos, señalados en el numeral anterior, y una vez [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

que se levante o concluya la suspensión de términos, se acordara lo que en derecho corresponda.-----

5.- Por lo que mediante acuerdo de fecha trece de septiembre del dos mil veintiuno, se acredito la personalidad de la ciudadana [redacted] como apoderada legal de [redacted] como [redacted] y [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; a las personas señaladas en su escrito de observaciones; se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

6.- El día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. por la ciudadana: [redacted] como apoderada legal de [redacted] como [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados de forma escrita los alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 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 y IX, 7, 8, 9, 13, 19 Bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14, apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3, apartado B, fracción III, numeral 1, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, Sección Primera, fracciones I, IV, V y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

fracción IV, 35, 48, 49, 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 del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:

ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL. ME CONSTITUYO EN EL INMUEBLE IDENTIFICANOME, HAGO SABER EL OBJETO Y ALCANCE A LA PERSONA QUE ME ATIENDE, SOLICITO QUE ME PERMITA EL ACCESO. REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE EDIFICACIÓN, AL MOMENTO HAY DOS TORRES EN ETAPA DE ACABADOS, DE PLANTA BAJA Y 21 NIVELES CADA UNO, TODO ESTO EN UN PREDIO DE 5740 M2 (CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS). RESPECTO AL ALCANCE DESCRIBO LO SIGUIENTE: 1. EN ESTE MOMENTO ES UNA OBRA EN PROCESO Y EL USO DE LAS DOS TORRE ES HABITACIONAL ; 2. SON 22 NIVELES SOBRE BANQUETA. 3. A) SUPERFICIE DEL PREDIO 5740 M2 (CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA); B) AL MOMENTO LLEVAN EDIFICADOS 20,724 M2 (VEINTE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS); C) ÁREA LIBRE 4798 M2 (CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); 4. A) LAS MEDIDAS SON: 10,362 M2 CONSTRUIDOS AL MOMENTO POR CADA CUERPO ; B) SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE POR CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 471 M2; C) TIENEN 22 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO; D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE CADA CUERPO ES DE 10,362 M2 (DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS); E) CADA CUERPO CONSTRUCTIVO TIENE 147 VIVIENDAS, DE 55M2 HASTA 82 M2; G) LA ALTURA ENTRE PISOS ES DE 2.6 M (DOS PUNTO SEIS METROS); H) SON CUATRO SÓTANOS; I) NO HAY SEMI SOTANO; J) LA SUPERFICIE BAJO BANQUETA CONSTRUIDA ES DE 11,700 M2 (ONCE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS); K) LA SUPERFICIE DEL ESTACIONAMIENTO AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINARLA; L) NO SE PUEDEN DETERMINAR EL NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ESTÁN VALIZANDO LAS ZONAS DESTINADAS; M) Y N) NO HAY RESTRICCIONES; 6. ESTÁ ENTRE CALLES SABINO Y PROLONGACIÓN NARANJO, HACE ESQUINA CON CALLE SABINO Y CON CALLE PROLONGACIÓN NARANJO; EL FRENTE SOBRE CALLE 4 ES DE 124 M (CIENTO VEINTICUATRO METROS), SOBRE SABINO 46.48 M (CUARENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS) Y PROLONGACIÓN NARANJO 46.04 M (CUARENTA Y SEIS PUNTO CEROCUATRO METROS). EXHIBEN CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO. CABE SEÑALAR LA ALTURA TOTAL DE CADA TORRE ES 72 M (SETENTA Y DOS METROS).

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó trabajos de construcción en etapa de edificación, obra en proceso, con las siguientes medidas:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

Superficie del predio	5,740 m ² (cinco mil setecientos cuarenta metros cuadrados)
Niveles	P.B. más 21 niveles (veintidós niveles), cada cuerpo constructivo
Superficie Construida	20,724 m ² (veinte mil setecientos veinticuatro metros cuadrados)
Sobre nivel de banqueteta	10,362 m ² (diez mil trescientos sesenta y dos metro cuadrados), por cada cuerpo constructivo
Área libre	4,798 m ² (cuatro mil setecientos noventa y ocho metros cuadrados)
Viviendas	147 por cada cuerpo constructivo
Superficie de desplante por cada cuerpo constructivo	471 m ² (cuatrocientos setenta y un metros cuadrados)
Altura entre pisos	2.6 m (dos punto seis metros)
Sótanos sin semisótano	4
Construcción bajo nivel de banqueteta	11,700 m ² once mil setecientos metros cuadrados

Superficies que se determinaron utilizando telémetro laser digital marca Bosch modelo GLM150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada respecto de la documentación requerida en la orden de visita de verificación, que durante el desarrollo de la misma fueron exhibidas las documentales siguientes: -----

- 1) Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Específicos, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, folio 56898-151FLAN18, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, con vigencia de un año. ---
- 2) Constancia de Alineamiento y número Oficial, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, folio 1493, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, mismo que no indica vigencia alguna. -----
- 3) Dictamen de Impacto Urbano Ambiental expedido por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, folio SEDUVI/DGAU/25358/2015, de fecha trece de noviembre de dos mil quince, la cual no indica vigencia alguna. -----

Documentales que fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones se consideran ciertas salvo prueba en contrario, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio. -----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 de 353	185
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pág. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----

II. Una vez precisado lo anterior, es procedente realizar el estudio de los escritos de observaciones mediante los cuales la persona visitada, medularmente señaló lo siguiente: -----

"... Que por medio del presente escrito, vengo en tiempo y forma a realizar las manifestaciones correspondientes, así como a ofrecer las pruebas conducentes, de acuerdo a las observaciones señaladas dentro de la orden de Visita de Verificación Administrativa INVEACDMX/OV/DU/186/2021, folio OV/CDMX/186/2021, respecto del inmueble ubicado en Calle 4, No. 320, Colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México ... " (sic) -----

Escrutinio del cual se desprende que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las mismas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

III. Acto seguido, las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Copia certificada por Notario del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, folio SEDUVI/DGAU/25358/2015, DGAU.15/DEIU/071/2015, de fecha trece de noviembre de dos mil quince, expedido por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, del cual, se desprende que dicha Secretaría resolvió emitir el DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 567 VIVIENDAS Y TRES LOCALES COMERCIALES, DENOMINADO "MARHNOS HÁBITAT", A DESARROLLARSE EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE. 4 N° 320, COLONIA AMPLIACIÓN DEL GAS, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, DESARROLLADO EN 4 TORRES DE 23 NIVELES C/U PARA 567 VIVIENDAS, COMERCIOS Y 4 SÓTANOS PARA 896 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 76,259,46 M² (53,581.86 M² S.N.B. Y 22,677.60 M² B.N.B.), DESPLANTE DE 2,631.00 M², ÁREA LIBRE DE 3,120.62 M² EQUIVALENTE AL 45.75% Y 54.25%, RESPECTIVAMENTE, ÁREA PARA EQUIPAMIENTO URBANO DE 452.60 M² CORRESPONDIENTE AL 7.87% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO, PROPORCIONA 896 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (sic), misma que se valora en términos de los artículos 334 párrafo segundo y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicando supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió. -----
2. Copia certificada por Notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22975-151SATE15, con fecha de expedición catorce de abril de dos mil quince, para el domicilio Calle 4, número trescientos veinte (320), colonia Del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil novecientos cincuenta (02950), Ciudad de México, de la que se desprende que al inmueble en comento le aplica la zonificación HM/10/40/Z** (Habitacional Mixto, diez (10) niveles máximo de construcción, cuarenta por ciento (40%), de área libre y densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), asimismo, mediante "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, CONFORMADO POR EL PREDIO UBICADO EN CALLE 4 NÚMERO 320, COLONIA APLIACIÓN DEL GAS, DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO" (sic), de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, misma que se valora en términos de los artículos 334 párrafo segundo y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicando supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió, del cual emite los siguientes nuevos lineamientos: -----

Niveles	23 (veintitrés)
Área Libre mínima	3,120.62 m ² , 54.25% (cincuenta y cuatro punto veinticinco por ciento)
Área máxima de desplante	2,631.00 m ² , 45.75% (cuarenta y cinco punto setenta y cinco por ciento)
Coefficiente de Utilización del	11.00 Veces el Área de Terreno



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

Suelo	
Superficie Máxima de Construcción	63,267.82 m ²
Densidad	Z (el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto)
Usos del Suelo	Habitacional mixto

3. Copia certificada por Notario de la Manifestación de Construcción tipo B o C, número FAZC-26-16 RAZC-26-16, con vigencia del doce de abril de dos mil dieciséis al doce de abril de dos mil diecinueve, de la que se desprende las características físicas a construir respecto del inmueble visitado, así como los requisitos a cumplir para su autorización y los importes de los pagos previstos en el entonces Código Fiscal del Distrito Federal, misma que se valora en términos de los artículos 334 párrafo segundo y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicando supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió. -----

Ahora bien, respecto a la probanza con numeral 1, queda claro que el inmueble materia del presente procedimiento cuenta con un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, folio SEDUVI/DGAU/25358/2015, DGAU.15/DEIU/071/2015, de fecha trece de noviembre de dos mil quince, expedido por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, en el que se resolvió el proyecto de construcción de una obra nueva con las características descritas, en el documento en cuestión.-----

Y por lo que hace a la pruebas con numerales 2 y 3, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22975-151SATE15, con fecha de expedición catorce de abril de dos mil quince, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, eso es, hasta el quince de abril de dos mil dieciséis, resulta evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de cuenta, empero, el visitado acredita haber ejercido el derecho conferido al que hace referencia el artículo 158, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación), al haber tramitado la Manifestación de Construcción tipo B o C, número FAZC-26-16 RAZC-26-16, con vigencia del doce de abril de dos mil dieciséis al doce de abril de dos mil diecinueve, toda vez que se realizó durante la vigencia del Certificado referido, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para efectos de la presente resolución, considerando que la actuación del visitado se encuentra sujeta al principio de buena fe con la que actúa dentro del presente procedimiento, de conformidad con el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7 y bajo la apariencia del buen derecho. -----

En éste sentido, con base a lo observado por el personal especializado en funciones de verificación, durante la visita de verificación que nos ocupa, tocante al número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción señaladas con anterioridad y que no se transcriben nuevamente, en obvio de repeticiones innecesarias, se advierte que éstas, hasta ese momento, se encontraban dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

Suelo, folio 22975-151SATE15, con fecha de expedición catorce de abril de dos mil quince. -----

Ahora bien, derivado del análisis anterior, y en atención de que el inmueble se encuentra en etapa constructiva, se **CONMINA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble materia del presente procedimiento, para que los trabajos de obra nueva, los ejerza en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veinticuatro de septiembre de dos mil ocho. -----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Cuatro número trescientos veinte (320), colonia Ampliación del Gas, demarcación territorial Azcapotzalco, código postal cero dos mil novecientos setenta (02970), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Atendiendo a lo anterior esta autoridad, determina innecesario entrar al análisis de las demás pruebas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

Artículo 87. *Ponen fin al procedimiento administrativo:* -----

I. La resolución definitiva que se emita." -----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/186/2021

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] el ubicado en calle [redacted] número [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma al calce por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA