



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/331/2019

En la Ciudad de México, a veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Enrique Pestalozzi, número quinientos setenta y ocho (578), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/331/2019, la cual fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por la C. Celia Paola Durán Gutiérrez, personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Del veintisiete de septiembre al diez de octubre de dos mil diecinueve, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término legal concedido para ello, en consecuencia, mediante acuerdo de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, se turnó el presente expediente a fase de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

3.- El once de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] en el que 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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se hizo de su conocimiento que el mismo fue presentado de manera extemporánea.-----

1/5

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 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, 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/331/2019

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 Alcaldía Benito Juárez, así como a las 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, 7, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

Se procede a la calificación 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, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

"...se trata de una obra nueva terminada en etapa de acabados interiores (pisos laminados, boquillas, instalaciones eléctricas). El inmueble cuenta con semisótano, nivel medio de banquetta, planta baja y tres niveles, en cuanto al objeto y alcance se desarrolla lo siguiente: 1 El aprovechamiento observado del inmueble al interior es de obra nueva terminada en etapa de acabados. 2 El número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetta es de semisótano. 3 El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta es de nivel medio de banquetta, planta baja y tres niveles 4 al momento no se puede determinar ya que no hay ningún departamento ocupado ni con puertas 5 Las mediciones son las siguientes: a) la superficie total del predio es de mil doscientos ochenta (1280) metros cuadrados; b) La superficie de construcción es de cuatro mil ciento cuarenta (4140) metros cuadrados; c) la superficie del área libre es de (245) doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados; d) La superficie de desplante es de mil treinta y cinco (1035) metros cuadrados; e) la altura entre pisos es de tres metros lineales; f) La altura del inmueble es de dieciséis metros lineales; g) cuatro mil ciento cuarenta metros cuadrados la superficie construida a partir del nivel de banquetta; h) si cuenta con nivel medio de banquetta es de uno punto setenta y cinco metros lineales..." (Sic).-----

2/5

De la descripción anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por cuatro (4) niveles contados a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie total del predio de 1,280 m² (mil doscientos ochenta metros cuadrados), una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 4,140 m² (cuatro mil ciento cuarenta metros cuadrados), una superficie de área libre de 245 m² (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), una superficie de desplante de 1,035 m² (mil treinta y cinco metros cuadrados) y una altura de 16 m (dieciséis 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, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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 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: -----

"...Exhibe 1 en COPIA SIMPLE Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición 22 de Octubre de 2018 con folio 62094-151VADA18 para el





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/331/2019

domicilio de Pestalozzi 578 Narvarte Poniente C.P. 03020, Benito Juárez, Zonificación H/4/20/M 20% de superficie de Área Libre 259.20 m²; y 80% de superficie de desplante 1,036.80 m², superficie máxima de construcción 4,147.20 m² y número de viviendas permitidas 26 (veintiséis), Densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno Uso del Suelo: H (Habitacional) "una vez realizado en tiempo y forma el trámite para lo cual fue solicitado el certificado, No será necesario obtener una nueva actualización", emitido por la P.T. María Reina Palomares Reséndiz Certificador de la Dirección de Registro de los Planes y Programas. 2 Exhibe en copia simple Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 278 emitido por la alcaldía Benito Juárez, con fecha 01 de Febrero de 2017, para el domicilio en comento expedido y autorizado por el Arquitecto Luis Eugenio Ramírez Rivera, Director del Desarrollo Urbano en Benito Juárez..." (Sic).-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, y toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que para efecto de emitir la presente determinación, por establecer la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, entrará al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 62094-151VADA18, con fecha de expedición del veintidós de octubre de dos mil dieciocho, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), siendo importante mencionar que si bien es cierto obra en copia simple en el expediente en que se actúa, también lo es que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página.-----

3/5

En virtud de lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 62094-151VADA18, con fecha de expedición del veintidós de octubre de dos mil dieciocho, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), advirtiéndose del mismo que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/M, es decir, Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, esto es, de 259.20 m² (doscientos cincuenta y nueve punto veinte metros cuadrados), 80% de superficie de desplante, esto es, 1,036.80 m² (mil treinta y seis punto ochenta metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 4,147.20 m² (cuatro mil ciento cuarenta y siete punto veinte metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por planta baja y tres (3) niveles, lo que da un total de cuatro (4) niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, una superficie de desplante de 1,035 m² (mil treinta y cinco metros cuadrados) y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,140 m² (cuatro mil ciento cuarenta metros cuadrados), resultando evidente que los niveles, la superficie de desplante y la superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/331/2019

funciones de verificación, se establece que la superficie de predio es de 1,280 m2 (mil doscientos ochenta metros cuadrados), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 62094-151VADA18, con fecha de expedición del veintidós de octubre de dos mil dieciocho, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 1,296 m2 (mil doscientos noventa y seis metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 16 m2 (dieciséis 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 a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie mínima de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de la misma.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie de construcción y la superficie de desplante observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 62094-151VADA18, con fecha de expedición del veintidós de octubre de dos mil dieciocho, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

"Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

"Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:-----

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I 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.-----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/331/2019

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver 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.- Por lo que hace a los niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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 siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, 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.- 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.

5/5

SEXTO.- Notifíquese el contenido de 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.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

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

MMOR/JRM