



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

En la Ciudad de México, a quince de abril de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pestalozzi, número 561 (quinientos sesenta y uno), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5631/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

----- **RESULTANDOS** -----

1.- En fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/857/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Reyna Ibeth Vélez Hernández, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostenta como representante del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 dos de enero de dos mil veinte, mediante el cual, en términos del artículo 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se previno a la promovente, en tal razón a efecto de dar cumplimiento a la prevención realizada en fecha cuatro de febrero de dos mil veinte fue presentado escrito firmado por la ciudadana antes citada, recayéndole acuerdo de fecha siete de febrero del año referido, en el que se tuvo por desahogada la prevención, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora de audiencia de ley.-----

3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- Mediante acuerdo de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

5.- El día treinta de marzo de dos mil veintiuno se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] apoderada legal del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75 y 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 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 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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, 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 los artículos 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 todos y cada una de las constancias que integran el expediente en 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, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

Constituida plenamente en el domicilio de referencia, el ubicado en calle Pestalozzi número 561, colonia Narvarte Poniente, alcaldía Benito Juárez, C.P. 03020 en la ciudad de México se atendió por el [redacted] a quien se entregó en propia mano copia de orden de visita de verificación y carta de derechos y obligaciones y el quin permitió el acceso y brindó las facilidades para el desarrollo de la presente, donde se observó que al momento se edifica obra nueva en etapa de acabados de planta baja y tres niveles superiores, al momento se observa colocación de cancelería, ventanas y colocación de instalaciones; por lo que hace al objeto y alcance se observa: (1) El aprovechamiento observado al momento es obra nueva en etapa de acabados; (2) El número de niveles bajo nivel de banquetta es únicamente un semisótano; (3) El número de niveles sobre nivel de banquetta es cuatro; (4) El número de viviendas no se puede determinar toda vez que al momento no se observan entres de vivienda sin embargo el inmueble cuenta con cuatro departamentos sin habitar uno por piso; (5) Las obras de medidas son las siguientes: (a) Superficie total del predio: 189m² (ciento ochenta y nueve metros cuadrados); (b) Superficie construida 789m² (setecientos ochenta y nueve metros cuadrados); (c) Superficie de área libre: 39m² (treinta y nueve metros cuadrados); (d) Superficie de desplante de tallo piso 2: 60m (seis metros cuadrados); (e) Altura (f) Altura del inmueble: 10.40m (diez punto cuarenta y cuatro metros lineales); (g) Superficie construida a partir de nivel de banquetta: 600m² (seiscientos metros cuadrados); (h) Se cuenta con nivel medio de banquetta y mide 1.80m (uno punto ochenta metros); (i) Se encuentra entre las calles de Pedro Romero de Terreros y Luz Savina siendo esta última la más próxima a una distancia de 100m (cien metros lineales); (j) La dimensión del frente hacia la vía pública es de 7.67m (siete punto sesenta y dos metros lineales); De los puntos (A) y (B) Al momento no exhibe los documentos requeridos en dichos puntos del alcance de la orden de visita, entre [redacted]

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento una edificación de obra nueva constituida por planta baja y tres niveles en etapa de acabados consistentes en colocación de cancelería, ventanas e instalaciones, con las siguientes superficies: superficie total del predio 189 m² (ciento ochenta y nueve metros cuadrados), superficie construida 789 m² (setecientos ochenta y nueve metros cuadrados), superficie de área libre 39 m² (treinta y nueve metros cuadrados), superficie de desplante 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), superficie construida a partir de nivel de banquetta 600 m² (seiscientos metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación, 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; por lo que sus manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente: -----

la documentación a que se refirió la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento no exhibe los documentos requeridos en el objeto y alcance de la visita de verificación. Cont...

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve firmado por la ciudadana [redacted] en su carácter de apoderada legal del ciudadano [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en el que señaló lo siguiente: -----

"[...] Se señala que la edificación que se realizó en el inmueble ubicado en la calle de Pestalozzi número 561, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 Ciudad de México, cumple plenamente con lo dispuesto en la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, tal y como se podrá constatar de la comparación que se realice con las pruebas que se ofrecen y exhiben mediante el presente escrito y las observaciones que advirtió el personal verificador de ese Instituto, siendo importante aclarar que las medidas asentadas en el acta de visita de verificación, existe una pequeña diferencia que se encuentra dentro del margen de error de una construcción, toda vez, que es un Hecho Conocido, que ninguna obra medirá de forma exacta a la precisada en el Registro de Manifestación de Construcción, y más aún si se considera que se desconocen los puntos a partir de los cuales la verificadora midió la superficie de desplante y el área libre, lo que trajo como consecuencia una diferencia en la medida total de superficie, sin embargo, a pesar de dichas diferencias las cuales no exceden de cinco metros cuadrados, se puede comprobar que dicha obra cumple plenamente con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano. [...]" -----

"[...] Siendo que en el caso concreto, la superficie de área libre correcta es de 41 m2 (Cuarenta y un metros cuadrados) y la del área de desplante es de 153 m2 (Ciento cincuenta y tres metros cuadrados), dándonos un total de superficie del predio de 194 m2, (Ciento noventa y cuatro metros cuadrados), tal y como se advierte del Dictamen Técnico que se ofrece y exhibe como prueba, precisando además que la diferencia que se puede observar es mínima, razón por la cual, se estima que no existe incumplimiento alguno a la normatividad aplicable [...]" -----

"[...] si consideramos como correctas las medidas que obtuvo la verificadora en la visita de verificación se podrá advertir al cien por ciento, que dicha obra NO EXCEDE EN MÍNIMO lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, ni lo autorizado en el Registro de Manifestación de Construcción que se exhibe, toda vez que se puede advertir que si consideramos como superficie total de construcción la medida de 189 m2, se advierte que el 20% de área libre debe ser mínimo de 37.8 m2, siendo que de acuerdo a las medidas que tomó la verificadora se advierten 39 m2 de área libre, es decir, se cumple plenamente con el 20% del área libre que debe tener dicho inmueble, asimismo, con el área de desplante, ya que se puede advertir de la verificación, que dicho desplante es de 150 m2, lo que implica que se cumple el 80% de área de desplante. [...]" -----

"[...] Aunado al hecho, de que se advirtió que dicho inmueble cuenta con cuatro niveles máximos de construcción y cuatro viviendas, ya que se precisa que el inmueble se integra por cuatro departamentos, uno por nivel, siendo que la superficie construida sobre nivel de banquetta no excede los 600 m2, ni la superficie total de construcción exceden lo autorizado en el Registro de Manifestación de Construcción, ya que éste permite una construcción máxima de 837.98m2, siendo que en el caso concreto y tal como lo señaló la verificadora la superficie construida es de 789m2. [...]" -----

"[...] Acreditándose la legalidad de la obra verificada, ya que si bien es cierto, existe una diferencia que no excede de los 5 m2, la misma se encuentra dentro del margen de error [...]" -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

que una construcción puede llegar a tener por lo que no se actualiza incumplimiento alguno a dicha normatividad y, más aún, si consideramos como correctas las medidas que señaló la verificadora, se puede advertir la legalidad de dicha, pues se advierte niveles correctos de construcción, área libre y de desplante, ya que se cumple el 20% y 80% respectivamente de dichas medidas, así como el número correcto de vivienda ya que no se exceden de los cuatro permitidos, además que las medidas de construcción sobre el nivel de banquetta y la superficie construida NO exceden de forma alguna lo autorizado mediante el Registro de Manifestación e Construcción que se ofrece y exhibe mediante el presente escrito.[...]-----

"[...]Advirtiéndose también, que las medidas señaladas respecto a la altura entre el nivel de pisos como la del nivel medio de banquetta cumplen plenamente con lo establecido en la Norma General de Ordenación, número 7 [...]"-----

"[...] En de lo antes expuesto, solicito a eta Autoridad emita resolución debidamente fundada y motivada, en donde se señale que dicho inmueble cumple plenamente con la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano a fin que se ordene el archivo del presente expediente y se tenga totalmente concluido del mismo.[...]" (Sic).-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo 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, las cuales consisten en: -----

1. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-B-0278-18, con sello de registrada por la entonces Delegación Benito Juárez de fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende las superficies señaladas a construir en el inmueble ubicado en calle Pestalozzi, número 561 (quinientos sesenta y uno), Colonia Narvarte, antes Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), en esta ciudad.-----
2. Original de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 14189-151-ROJU18, expedido en fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al inmueble ubicado en calle Pestalozzi, número 561 (quinientos sesenta y uno), Colonia Narvarte, antes Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), en esta ciudad, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional 20% de superficie de área libre, 41.00 m² (cuarenta y un metros cuadrados), 80% de superficie de desplante 164.00 m² (ciento sesenta y cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 656.00 m² (seiscientos cincuenta y seis metros cuadrados), 4 niveles máximos de construcción).-----
3. Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 0071, de fecha de expedición seis de marzo de dos mil dieciocho, de la que se advierte que el inmueble verificado se ubica en calle Pestalozzi, número 561 (quinientos sesenta y uno), Colonia Narvarte, antes Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), en esta ciudad -----
4. Original del Dictamen Técnico, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, elaborado por la Ingeniera Dania Ruíz Cavazos, número de cédula 8360620, para el inmueble objeto del presente procedimiento, documental que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles

5/8



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

para el Distrito Federal, de la cual se advierten datos del inmueble ubicado en Pestalozzi, número 561 (quinientos sesenta y uno), Colonia Narvarte, antes Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), en esta ciudad ---

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta de marzo de dos mil veintiuno, se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana referida, no obstante el mismo día de la diligencia antes señalada a través de escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, fueron formulados alegatos por escrito, registrado con número de folio 02442. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese tenor, como fue señalado por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una edificación de obra nueva constituida por planta baja y tres niveles en etapa de acabados consistentes en colocación de cancelería, ventanas e instalaciones, con las siguientes superficies: superficie total del predio 189 m² (ciento ochenta y nueve metros cuadrados), superficie construida 789 m² (setecientos ochenta y nueve metros cuadrados), superficie de área libre 39 m² (treinta y nueve metros cuadrados), superficie de desplante 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), superficie construida a partir de nivel de banqueta 600 m² (seiscientos metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas, se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 14189-151-ROJU18, expedido para el inmueble visitado en fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, mismo que fue admitido y desahogado durante la substanciación del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el catorce de marzo de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la expedición del referido Certificado, al haber tramitado durante su vigencia el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-B-0278-18, con sello de registrada por la entonces Delegación Benito Juárez de fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil dieciocho.-----

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 80% de superficie de desplante, es decir 164.00 m² (ciento sesenta y cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 656.00 m² (seiscientos cincuenta y seis metros cuadrados), 4 niveles máximos de construcción); al respecto, del acta de visita de verificación se advierte que la persona especializada en funciones de verificación asentó que el aprovechamiento observado en el inmueble de mérito es una edificación de obra nueva constituida por planta baja y tres niveles en etapa de acabados, consistentes en colocación de cancelería, ventanas e instalaciones, con las siguientes superficies: superficie total del predio 189 m² (ciento ochenta y nueve metros cuadrados), superficie de desplante 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), superficie construida a partir de nivel de banqueta 600 m² (seiscientos metros cuadrados), por lo cual se encuentra dentro de los parámetros



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

señalados en el referido Certificado.-----

Ahora bien, a efecto de determinar si la superficie de área libre observada al momento de la visita de verificación administrativa se encontraba dentro del parámetro permitido para el inmueble de mérito, resulta como primer paso obtener la superficie del predio, ello en virtud que la medida que se analiza deriva de un porcentaje de éste, siendo que para el caso que nos ocupa la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es H/4/20/M, la cual solicita un mínimo de 20% de área libre, es decir 41.00 m² (cuarenta y un metros cuadrados), no obstante el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación que el inmueble al momento de la visita que nos ocupa contaba con un área libre de 39 m² (treinta y nueve metros cuadrados), sin embargo, esta Autoridad de los elementos asentados en el acta que se analiza, advierte que fue señalado que al momento de la visita de verificación la superficie del predio era de 189 m² (ciento ochenta y nueve metros cuadrados, sin embargo del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 14189-151-ROJU18, expedido para el inmueble visitado en fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, señala una superficie de 205 m² (doscientos cinco metros cuadrados) datos que resultan imprecisos, resultando evidente que existe una variación de 16 m² (dieciséis metros cuadrados) en dicha superficie, por lo que una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie que se analiza, toda vez que al existir tal variación no se cuenta con elementos precisos que permitan determinar si la misma cumple con la zonificación aplicable -----

Por lo anterior, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, ubicado en calle Pestalozzi, número 561 (quinientos sesenta y uno), Colonia Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México, al momento de la visita de verificación en lo que respecta a la superficie de desplante, niveles y superficie máxima de construcción, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, ello en relación 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 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.---

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.---

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/857/2019

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo antes señalado, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en lo que respecta a la superficie de desplante, niveles y superficie máxima de construcción observadas al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.-----

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 interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo 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, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

RÓ
Lic. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA
MFCR

REVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ