



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

En la Ciudad de México, a dieciocho de febrero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (seis mil cien), en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5682/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

-----R E S U L T A N D O S-----

1.- En fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/804/2019, la cual fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por la servidora pública Susana Ponce Álvarez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la persona especializada en funciones de verificación antes citada, en similar fecha. -----

3.- Con fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] como [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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 diez del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El día veintidós de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en la que se tuvo por acreditada la personalidad con que se ostenta, así como el interés de su representada, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

5.- Mediante oficio número INVEACDMX/DG/CSP/353/2019, recibido en la Oficialía de Partes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el veintitrés de enero de dos mil veinte; se solicitó al entonces Director General de Control y Administración Urbana de la referida Secretaría, informe a esta autoridad, si obra en sus archivos y/o si dicha Dirección expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1171-151GOJU18 con fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, el cual fue emitido conforme al oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis. [Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

respecto de la Opinión Técnica de Área de Conservación Patrimonial firmado por la Subdirectora de Normatividad del Patrimonio Cultural Urbano, mediante el cual se le reconocen 1,157.87 m² en seis niveles de la construcción (P.B. + 5 niveles) y de la tabla de usos del suelo permitidos se advierte el uso de alojamiento y desayuno, sin embargo, también fue exhibido ante esta autoridad el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 9994-151GOJU19 de fecha de expedición siete de marzo de dos mil diecinueve, del cual se desprende que el inmueble visitado no tiene como uso permitido el de alojamiento, además de que le es aplicable la zonificación H/15m (habitacional, 15mts. De altura y señala una superficie máxima de construcción de 924.44 m²).

6.- Mediante oficio INVEACDMX/DG/CSP/354/2019, recibido en la Oficialía de Partes de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México el veintitrés de enero de dos mil veinte, se solicitó a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de dicha Secretaría, informe a esta autoridad, si obra en sus archivos y/o si dicha Dependencia expidió los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2587/2017, de fecha de expedición veintiocho de octubre de dos mil dieciséis y treinta de agosto de dos mil diecisiete, respectivamente, mediante los cuales se emitió opinión de área de conservación patrimonial y si estos permiten que se desarrolle en el inmueble visitado, el uso de alojamiento y desayuno (proporcionando 30 habitaciones) en 6 niveles, debido a que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 9994-151GOJU19 no permite dicho uso.

7.- Con fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, fue recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0190/2020 de fecha veintinueve de enero del mismo año, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual remitió diversa información relacionada con el expediente INVEACDMX/OV/DU/804/2019.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 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, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

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 Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 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, 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 ADMINISTRATIVA, 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, alegatos y demás documentos 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 asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

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

Constituye elemento en el domicilio ubicado en Calle Benjamín Hill número 261, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, me certifica de ser el domicilio correcto por indicación nominativa y placas operativas por estar visible en la manifiestación de construcción y obra de obra al visitado; que que no se identificó y existen el objeto y alcance de la presente de que se dio curso a la presente por trabajos de pintura y acabados en planta baja así como trabajos tipo muros, no se observó al momento de estar realizando trabajos de albañilería en general como aplacado, armazón de castillos y levantamiento de muros al último nivel, así como cerramientos de último nivel se constató dentro de los cuatro niveles superiores antes descritos. Conforme al objeto y alcance se describe lo siguiente:

- 1) El tipo de trabajo observado al interior es de trabajos de obra civil de obra en proceso.
- 2) No hay apareamiento observado al exterior.
- 3) Planta baja y cubo nivel: operativas.
- 4) No se pudo determinar el número de unidades por la etapa de la obra.
- 5) Dependiendo de los niveles, no se pudo determinar por la etapa de la obra, se observó cubos de malla entre cubos y

decisión por medio de cuadro - *[firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

- a) Mediciones
 - i) Superficie total del predio es de 232 m² (doscientos treinta y dos metros cuadrados)
 - ii) Superficie de construcción es de 1,118 m² (mil ciento dieciocho metros cuadrados) esta medida hasta el tercer nivel debido a que en el cuarto se encuentra cimbrando y levantando muros al momento de la visita de verificación administrativa
 - iii) Superficie de área libre es de 10.54 m² (diez punto cincuenta y cuatro metros cuadrados)
 - iv) Superficie de desplante es de 221 m² (doscientos veintiún metros cuadrados)
 - v) Altura del inmueble es de 15.84 m (quince punto ochenta y cuatro metros lineales)
 - vi) Superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 886 m² (ochocientos ochenta y seis metros cuadrados)
 - vii) El inmueble hace esquina con la Calle Altata
 - viii) Dimensiones del frente (s) hacia vialidad es de 19.51 metros y de 14.90 metros
 - ix) Construcción de obra nueva en proceso
- letras A y B se describen en apartado correspondiente
C y D No Exhiben

si a que es el cuarto se encuentran cimbrando y levantando muros al momento de la visita de verificación administrativa, observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se llevaba a cabo una obra nueva en proceso de construcción constituida por semisótano, planta baja y cuatro niveles, en los que pudo advertir tapias de lámina frontales en planta baja, así como tapias tipo marquesina, señalando además que al interior se llevaban a cabo trabajos de albañilería consistentes en aplanados, armado de castillos y levantamiento de muros de último nivel, sin poder determinar el número de viviendas ni la superficie de las mismas, debido a la etapa en la que se encontraba la obra, lo anterior en las siguientes superficies: total del predio 232.00 m² (doscientos treinta y dos metros cuadrados); construcción 1,118.00 m² (mil ciento dieciocho metros cuadrados) esta medida hasta el tercer nivel debido a que en el cuarto se encuentra cimbrando y levantando muros al momento de la visita de verificación administrativa; área libre 10.54 m² (diez punto cincuenta y cuatro metros cuadrados); desplante 221.00 m² (doscientos veintiún metros cuadrados); superficie construida a partir del nivel de banqueta 886.00 m² (ochocientos ochenta y seis metros cuadrados); altura del inmueble 15.84 m (quince punto ochenta y cuatro metros lineales); superficies que se determinaron empleando Telémetro Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citada, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, 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 Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

Se requiere al C. [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada por lo que muestra los siguientes documentos: Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 31 de Enero de 2018, folio 1171-151GOJU18 para el domicilio de mérito con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición; Exhibe copia simple a color de Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con folio 001200 con sello de recibido de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha de dos mil diecinueve para el domicilio de mérito; respecto de las cuales esta autoridad al advertir que las mismas fueron aportadas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida: 1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, folio 1171-151GOJU18 para el domicilio de mérito, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición; 2) Copia simple de Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con folio 001200 con sello de recibido de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha de dos mil diecinueve para el domicilio de mérito; respecto de las cuales esta autoridad al advertir que las mismas fueron aportadas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted]

identificado con el número [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"(...) Por medio del presente escrito y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 74, 82 y 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29 y 30 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el carácter ya mencionado en el proemio del presente libelo, vengo en tiempo y forma en representación de mi mandante a formular observaciones y ofrecer pruebas respecto a la verificación realizada con fecha VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE en la obra, ubicada e identificada en Calle Benjamín Hill, número 261, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal Seis mil cien, en esta Ciudad de México, bajo el expediente de verificación número INVEACDMX/OV/DU/804/2019 con la intención de acreditar el cabal cumplimiento al objeto de la verificación, haciendo lo anterior en los siguientes términos:

(...)

En la visita de verificación y de acuerdo al objeto de la misma, se hizo constar que el inmueble visitado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente, mismo que fue exhibido al momento de la verificación y que en este acto se anexa al presente escrito con número de folio 9994-151GOJU19 de fecha 07 de marzo de 2019 (anexo 3) el cual, fue tramitado con el único objeto de tener un documento vigente pero que bajo ninguna circunstancia debe tomarse en consideración para la verificación realizada el día 28 de noviembre del año en curso, ya que NO ES EL QUE RIGE LA NORMATIVIDAD DE MI PODERDANTE pues en el año 2018, se tramitó un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018 (anexo 4) en el cual, consta que al predio objeto de la verificación se le exenta del cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, por lo que es el que debe aplicarse a la verificación en comento, solicitando adicionalmente para concatenar debidamente mi medio probatorio, que se corrobore por esta autoridad por medio de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, citó www.seduvi.cdmx.gob.mx, en el ícono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el folio 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018 y con número de folio 9994-151GOJU19 de fecha 7 de marzo del 2019, para revisar si los mismos se encuentran digitalizados y en su caso corroborar su contenido, considerando que esta autoridad puede allegarse de información de cualquier autoridad o tercero para conocer la verdad en términos de lo dispuesto por el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en aplicación supletoria a la Ley en la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

materia y al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en Internet, constituye un hecho notorio y público y un sistema mundial de diseminación y obtención de información.

Se manifiesta que de acuerdo al objeto de la verificación y al alcance de la misma se tomaron medidas al inmueble y se describieron las características del mismo.

VIII. MEDIDAS CAUTELARES Y DE SEGURIDAD QUE SE IMPUGNAN:

La **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** del inmueble ubicado en Calle Benjamín Hill número 261, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100, Ciudad de México, impuesta el día 28 de noviembre del año 2019, derivada de la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de fecha 28 de noviembre del año 2019 bajo el expediente INVEACDMX/OV/DU/804/2019 con número de Folio OMCS/CDMXDU/804/2019.

IX.- ARGUMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- (...) el día 25 de octubre del año 2016 se presentó una solicitud ante la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual, se le pidió su Opinión Técnica para la exención de licencia original de construcción, mismo que fue contestado por Oficio SEDUVI/CDAU/DPCU/3158/2016 y en el cual se emite opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial y se ordena se exente del cumplimiento del ordenamiento local y se reconozcan los 1,157.87 m2 en seis niveles de la construcción original (PB+5 niveles) para el inmueble objeto de la presente verificación (anexo 5), no obstante lo anterior, por escrito de fecha 16 de agosto del año 2017, se presentó solicitud ante la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se le pidió su opinión técnica para que emitiera el Dictamen Técnico para el Proyecto de Intervención, mismo que fue contestado por Oficio SEDUVI/CDAU/DPCU/2587/2017 y en el cual se emite Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial (anexo 6), y en el cual, se reiteró la exención del cumplimiento del ordenamiento local, se reconocieron los metros cuadrados y los niveles de construcción con los que ya contaba el inmueble y se establecieron las directrices para realizar la posterior manifestación de obra, que es el caso que nos ocupa.

(...) en el año 2018, se tramitó un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018, en el cual, consta que al predio objeto de la verificación se le exenta del cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, por lo que es el que debe aplicarse a la verificación en comento, ya que con el mismo se realizó la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018 (anexo 7) en concordancia con los dictámenes de la propia SEDUVI y tal y como consta de la simple lectura del documento.

SEGUNDO.- Tal y como se desprende de la visita, la obra objeto de la verificación se encuentra en construcción y el estado de la obra corresponde al proceso constructivo autorizado y debidamente manifestado ante la autoridad Delegacional correspondiente, sin que a la fecha el inmueble verificado se encuentre en uso, al tratarse como ya referí a un inmueble en proceso de construcción por obra en intervención.

(...) al momento de practicarse la visita de verificación que nos ocupa, se advierte que el inmueble es una obra e intervención y por lo tanto al está desocupado, no es posible determinar el uso al que será destinado.

(...)

De tal suerte que se acredita que no se transgrede ninguna disposición legal, especialmente en lo que se refiere al reglamento de construcciones del Distrito Federal, ni al uso de suelo permitido para el inmueble, por lo que solicito la conclusión del presente procedimiento administrativo.

TERCERO.- En relación al objeto de la orden de visita de verificación, es importante señalar a ésta Autoridad que mi poderdante cumple cabalmente con toda la normatividad aplicable y desde luego se acredita que la obra se apega a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en ejecución de la obra.

Carolina 132, colonia Nochebuena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03728, Ciudad de México
T. 55 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

(...) para efectos de que sea más gráfico el cumplimiento de mi poderdante y especialmente el cumplimiento del alcance, transcribo literalmente de la orden de visita lo referido expresamente por el Verificador al momento de la visita:

1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble.

(...) Se trata de obra nueva en proceso.

La obra objeto de la verificación, si se encuentra en proceso de construcción, sin embargo no se trata de obra nueva, lo anterior tal y como se desprende del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018, por ser el que nos rige y con el cual se realizó la manifestación de obra.

(...)

2.- El aprovechamiento observado al exterior del inmueble.

(...) No hay aprovechamiento observado al exterior.

Lo manifestado por el verificador es correcto (...)

3.- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta.

(...) Planta Baja y cuatro niveles superiores.

Tal y como se desprende del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018, por ser el que nos rige y con el cual se realizó la Manifestación de Construcción de la obra, al inmueble objeto de la verificación se le reconocieron 1,157.87 m2 (mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y siete metros cuadrados) en seis niveles de la construcción original (P.B+ 5 niveles)

(...)

4.- (En su caso) El número de Viviendas.

(...) No se puede determinar el número de viviendas por la etapa de la obra.

La obra objeto de la verificación, se encuentra en proceso de construcción, sin embargo tal y como se desprende de la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018 (anexo 7) el uso del mismo será de Alojamiento y Desayuno.

(...)

5.- Superficie de las Viviendas.

(...) La superficie de las viviendas no se puede determinar por la etapa de la obra misma, se advierten cuartos que miden entre catorce y dieciséis metros cuadrados.

(...) como se desprende de la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018 (anexo 7) el uso del mismo será de Alojamiento y Desayuno.

(...)

6.- Las mediciones siguientes: Mediciones

a) Superficie total del predio.

(...) La superficie total del predio es de 232 m2.

(...) como se desprende del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018, el inmueble objeto de la verificación cuenta con una superficie de 233 m2.

(...)

b) superficie de construcción.

[Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

(...) La superficie de construcción es de 1,118 m2 hasta el tercer nivel.

Las medidas tomadas por el verificador no exceden ni excederán lo referido en la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018 (anexo 7).

(...)

c) Superficie de área libre.

(...) Es de 10.54 m

Por tratarse de obra en proceso de construcción no se puede determinar la superficie de área libre, sin embargo tan y como se desprende la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018, el área libre que tendrá en su momento la obra, será de 22.33 m2 que es el equivalente al 9.66% (nueve punto sesenta y seis por ciento) (anexo 7)

(...)

d) Superficie de desplante.

(...) Es de 221 m2

(...) como se desprende de la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018, la superficie de desplante es de 208.78 m2 y al tratarse de una obra en Proyecto de Intervención, el mismo no pudo ser modificado.

(...)

e) Altura del inmueble.

(...) Es de 15.84 m

Del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018 se desprende que la objeto de la verificación tiene reconocidos 1,157.87 m2 en 6 niveles de la construcción original (P.B + 5 niveles).

(...)

f) Superficie construida a partir del nivel de banquetta

(...) Es de 886 m2

Del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018 se desprende que la objeto de la verificación tiene preconocidos (sic) 1,157.87 m2 en 6 niveles de la construcción original (P.B + 5 niveles).

(...)

7.- Indique entre que calle se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima

(...) El inmueble hace esquina con la Calle de Altata

(...) lo que asentó el verificador es cierto (...)

8.- Dimensiones (metros lineales) del frente o frentes del inmueble hacia la vialidad o vialidades

(...) Dimensiones de frente con Calle Altata 12.51 m y por Benjamín Hill es de 19.90 m

El frente del inmueble con la calle Altata mide 12.64 m y con la calle de Benjamín Hill mide 15.35 m lo anterior tal y como se desprende de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 001200 de fecha de expedición 8 de julio del año 2018 (anexo 8) por lo que seguramente se trata de un error de medición del verificador (...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

9.- Descripción del tipo de intervención ejecutada en el inmueble visitado (excavación y/o trabajos de demolición y/o construcción y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación. -----

(...) Construcción de obra nueva en proceso. -----

Se trata de una obra en proceso de construcción, sin embargo no es nueva, lo anterior tal y como se desprende de la Opinión Técnica en Área de Conservación Patrimonial emitida por la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante oficio SEDUVI/CDAU/DPCU/3158/2016 (anexo 5), así como del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido mediante Oficio SEDUVI/CDAU/DPCU/2587/2017 (anexo 6)... (sic) -----

Manifestaciones que serán consideradas en párrafos posteriores. -----

En ese tenor, esta Autoridad procede a la valoración de la 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 se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Copia certificada de la Opinión Técnica en ACP (Área de Conservación Patrimonial) oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, expedido por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pasada ante la fe del Notario Público número 222 (doscientos veintidós) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte la **opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial** para que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozcan los 1,157.87 m² (mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y siete metros cuadrados) en seis niveles de la construcción original (planta baja más cinco niveles), por tratarse de un inmueble con fecha aproximada de edificación a principios del siglo XX. -----
2. Copia certificada del Dictamen Técnico en A.C.P. (Área de Conservación Patrimonial) oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2587/2017 de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, expedido por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pasada ante la fe del Notario Público número 222 (doscientos veintidós) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte haber sido procedente el proyecto a realizarse, emitiendo **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para el proyecto de construcción de **obra nueva** de un edificio con uso únicamente de alojamiento y desayuno proporcionando 30 (treinta) habitaciones en 6 (seis) niveles (sótano, planta baja más cinco niveles), con una altura de 20.51 m (veinte punto cincuenta y un metros) al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1,157.87 m² (mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y siete metros cuadrados) y bajo nivel de banqueta de 219.92 m² (doscientos diecinueve punto noventa y dos metros cuadrados). -----
3. Copia certificada de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, número de trámite INBA-00-004 de fecha doce de septiembre de dos mil diecisiete y folio 1975 (mil novecientos setenta y cinco) -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

respecto del inmueble del presente procedimiento, con fecha de recepción de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes catorce de septiembre de dos mil diecisiete pasada ante la fe del Notario Público número 222 (doscientos veintidós) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien) y/o esquina Altata, no se encuentra incluido en la relación del INBA, asimismo por colindar con inmueble de valor artístico ubicado en Baja California número 309 (trescientos nueve) se recomienda su protección.-----

4. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 1171-151GOJU18 de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número 222 (doscientos veintidós) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, le aplica la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura), en el que además se hace referencia al oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.-----
5. Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C folio 00001806 de fecha de expedición trece de julio de dos mil dieciocho, con vigencia al trece de julio de dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público número 222 (doscientos veintidós) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, del cual se advierte la manifestación bajo protesta de decir verdad, de las características del proyecto de modificación a desarrollarse en el predio en comento.-----
6. Copia certificada del Programa Interno de Protección Civil, de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, con número de oficio JPPC/51/2019, con número de folio 3313/2018, pasada ante la fe del Notario Público número 222 (doscientos veintidós) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte que se aprobó el Programa Interno diseñado para la obra en construcción en el predio ubicado en calle Benjamín Hill número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
7. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9994-151GOJU19 de fecha siete de marzo del dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaría número Doscientos Veintidós de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se advierte que al predio ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien), de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

quince de septiembre del dos mil, ratificado como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, le aplica la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura), dentro de los parámetros siguientes: superficie del predio 231.00 m² (doscientos treinta y un metros cuadrados), 20% (veinte por ciento) de área libre equivalente a 46.22 m² (cuarenta y seis punto veintidós metros cuadrados), 80% (ochenta por ciento) de superficie de desplante equivalente a 184.89 m² (ciento ochenta y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados), superficie máxima de construcción 924.44 m² (novecientos veinticuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), máximo 10 (diez) viviendas de construcción, asimismo se desprende que al inmueble de referencia le aplica la Norma de Ordenación número 4 (cuatro) de Áreas de Conservación Patrimonial.-----

- 8. Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1200 (mil doscientos), de fecha de expedición trece de junio de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaría número Doscientos Veintidós de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I 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 que el inmueble visitado se ubicado en calle Benjamín Hill número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

III. Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el numero [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos. -----

"MI PODERDANTE HA CUMPLIDO CON LA NORMATIVIDAD QUE SE LE PERMITIÓ EN EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO DEL TREINTA Y UNO DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO, CON EL CUAL SE MANIFESTÓ OBRA EL DÍA TRECE DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO CON VIGENCIA A (sic) HASTA DOS MIL VEINTIUNO, POR LO QUE EL CERTIFICADO SE ENCUENTRA VIGENTE Y DEL CUAL SE DESPRENDE QUE DE ACUERDO A LAS OPINIONES TÉCNICAS FAVORABLES CONCEBIDAS CON ANTELACIÓN POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES LA OBRA SUJETA A VERIFICACIÓN SE ENCUENTRA EXENTA DEL CUMPLIMIENTO DEL ORDENAMIENTO LOCAL Y SE LE RECONOCEN LOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS EN SEIS NIVELES, EN TAL VIRTUD LA OBRA VERIFICADA CUMPLE CON EL USO DEL SUELO OTORGADO Y EN EJERCÍO DE ESE DERECHO CON LA MANIFESTACIÓN DE OBRA, POR LO QUE CONSIDERAMOS QUE NO EXISTE VIOLACIÓN ALGUNA AL USO DE SUELO PERMITIDO, SEÑALANDO ADICIONALMENTE QUE ACTUALMENTE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN POR LO QUE TODAVÍA NO SE LE HA DADO USO AL MISMO QUE PUDIERA DETERMINARSE COMO VIOLATORIO DE TAL SUERTE QUE SOLICITAMOS A ESTA AUTORIDAD LÑA (sic) CONCLUSIÓN DE ESTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CONFIRMADO EL CUMPLIMIENTO DEL USO DE SUELO DEL DOS MIL DIECIOCHO Y EN SU OPORTUNIDAD EL LEVANTAMIENTO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES Y EL RETIRO DE SELLOS." (SIC) -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

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 antes señalada, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve.

Por lo que hace a las manifestaciones vertidas por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] como [redacted] identificado con el número [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en su escrito de observaciones mediante las cuales señala su inconformidad en relación a que las superficies del inmueble asentadas por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa son incorrectas, dichos argumentos resultan insuficientes, toda vez que en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, la persona especializada en funciones de verificación, asentó que "...Para el desarrollo de la presente visita de verificación se emplea como instrumentos de medición y filmación: ... TELÉMETRO DE LA MARCA BOSCH ..." (sic), siendo que dicho instrumento (telémetro) por su naturaleza es utilizado para determinar la distancia, superficie, el volumen o incluso la altura de manera directa y sin contacto, por medio de láser, el cual sirvió de apoyo para la obtención de las superficies indicadas; aunado a ello, la persona especializada en funciones de verificación tiene fe pública 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 se tienen por ciertas las actuaciones que en el ámbito de sus funciones realice salvo prueba en contrario, hecho que a la especie no aconteció toda vez que la visitada no exhibió documental alguna con la que se desvirtúen las medidas señaladas por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación y con ello acreditar el alcance de sus manifestaciones; a lo anterior sirve de apoyo la tesis siguiente:-----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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.

Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalva Argumosa López.-----

Ahora bien, por lo que hace a las manifestaciones vertidas por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en su escrito de observaciones respecto a que "...en el año 2018, se tramitó un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018, en el cual, consta que al predio objeto de la verificación se [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

le exenta del cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, por lo que es el que debe aplicarse a la verificación en comentó, ya que con el mismo se realizó la Manifestación de Construcción con número de folio 00001806 con sello de la Delegación Cuauhtémoc de fecha 13 de julio del año 2018... en concordancia con los dictámenes de la propia SEDUVI y tal y como consta de la simple lectura del documento..."; manifestaciones que fueron reiteradas en los alegatos vertidos en la audiencia de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, cabe señalar que si bien para acreditar su dicho ofreció como medios de prueba la Opinión Técnica en ACP (Área de Conservación Patrimonial) oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 1171-151GOJU18 de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, también lo es que la Opinión Técnica en ACP (Área de Conservación Patrimonial) antes descrita, señala lo siguiente: -----

"En relación con su solicitud..... de opinión técnica para exención de licencia original de construcción (...) al respecto le comunico a usted lo siguiente:

*El inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial indicado en el Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que se está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 de Áreas de Actuación, considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría y en el IX Anexo denominado "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 4356, página 201 del programa delegacional referido.
(...)*

Con respecto a la exención original de licencia de construcción. En este y otros casos similares, la pretensión es, por así requerirlo la autoridad delegacional, el registro de la obra ejecutada en aplicación del Artículo 53 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que a la letra menciona:

"En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos..."

De acuerdo con la documentación anexa a su solicitud, la existencia en nuestros archivos, las características constructivas así como los elementos tipológicos que presenta el inmueble, la fecha aproximada de su edificación corresponde a principios del siglo XX, en consecuencia por la temporalidad del inmueble se carece de la licencia de construcción original correspondiente, como lo refiere el último párrafo del Artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 3° fracción II y 49° fracciones XI, XII, XIII, XIV y XV del Reglamento Interior de la Administración Pública; 1°, 2° fracciones I, II y III, 43°, 65°, 67° y 87° fracciones VI de la Ley de Desarrollo Urbano; 60°, 61°, 63°, 64° 65° y 66° de su Reglamento; todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emite opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial para que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozcan los 1,157.87 m2 en seis niveles de la construcción original (P.B. + 5 niveles) para el inmueble referido. Lo anterior de acuerdo con la información presentada, debiendo continuar ante la Ventanilla Única Delegacional los trámites correspondientes.

La emisión del presente, no implica autorización de uso del suelo, y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y del cumplimiento de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen." (sic)

De lo antes expuesto, se advierte que la Opinión Técnica en ACP (Área de Conservación Patrimonial) en estudio, fue emitida en atención a la solicitud de opinión técnica para exención de licencia de construcción prevista en el artículo 53 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, por lo que la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó que la fecha aproximada de la edificación correspondía a principios del siglo XX (veinte), en consecuencia debido a la temporalidad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

del inmueble carecía de la licencia de construcción original correspondiente, razón por la cual emitió opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial para que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado, es decir, el citado artículo 53 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y se reconozcan los 1,157.87 m² (mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y siete metros cuadrados) de la construcción original, en seis niveles (planta baja más cinco niveles) para el inmueble referido; haciendo hincapié en que la emisión de dicha opinión técnica, no implica autorización de uso del suelo, y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y del cumplimiento de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen.

Ahora bien, cabe señalar que del contenido del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 1171-151GOJU18, se advierte que éste hace referencia a la Opinión Técnica en ACP que se analiza, tal y como se advierte a continuación:

ZONIFICACIÓN Cambios que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de Septiembre de 2008, para los efectos de obligación de cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determinando al efecto el tipo de actividad que se aplica la zonificación: H/15m (Habitacional: 15m (5 de altura)).
Asimismo mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016, de fecha 28 de octubre de 2016, donde la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, emite opinión técnica en A.C.P., misma que... emite opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial para que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozcan los 1,157.87m² en seis niveles de la construcción original (1.2 m + 5 niveles) para el inmueble referido.

En este orden de ideas, resulta oportuno señalar que el alcance de la Opinión Técnica en ACP (Área de Conservación Patrimonial) contenida en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016, se constriñe a exentar al inmueble en comento del requisito de presentar ante la Alcaldía, la licencia de construcción especial ó el registro de manifestación de construcción ó el registro de obra ejecutada de la obra original prevista en el artículo 53 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual para mejor referencia, se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:
(...);

En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.

Destacando que los efectos de la referida opinión técnica, son para exentar al inmueble en comento de la obligación de presentar ante la Alcaldía la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada de la obra original, previsto en el artículo en estudio, al determinar que la fecha aproximada de su edificación corresponde a principios del siglo XX, y en consecuencia por la temporalidad del inmueble se carece de la licencia de construcción original correspondiente; debiendo subrayarse que la premisa para la aplicación de dicho precepto normativo en las manifestaciones de construcción tipos B y C, es que se trate únicamente de **ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes**, por lo que la apreciación del apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, respecto de que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 1171-151GOJU18 de fecha 31 de enero del 2018, lo exenta del cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc no es aplicable.

Siguiendo con el estudio de las manifestaciones realizadas en el escrito de observaciones, en contra del contenido del acta de visita de verificación referente a que; "... La obra objeto de la verificación, si se encuentra en proceso de construcción, sin embargo no se trata de obra nueva..."; debe indicarse que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa, observó



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleva a cabo **obra nueva en proceso de construcción**, hechos que al ser asentados por la persona especializada en funciones de verificación, adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, quien como ha sido señalado en párrafos anteriores, se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, lo cual se robustece del contenido del Dictamen Técnico en A.C.P. (Área de Conservación Patrimonial) oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2587/2017 de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, ofrecido como prueba por el apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que en la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, obra copia del oficio DGG/0559/2016 de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, expedido por la Dirección General de Gobierno del entonces Distrito Federal, donde señala que "... **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de construcción de obra nueva de un edificio con uso únicamente de alojamiento y desayuno (proporcionando 30 treinta habitaciones) en 6 niveles (Sótano + P.B. + 5 niveles), con una altura de 20.51 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 1,157.87 m² y bajo nivel de banquetta de 219.92 m², de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados...**" (lo subrayado es de esta autoridad); de lo antes expuesto, se advierte que la edificación que se encontraba en el inmueble visitado fue demolida, por lo que se trata de una **obra nueva en proceso**, tal y como lo hizo constar la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita materia del presente procedimiento.

Lo anterior se robustece con las imágenes obtenidas de la herramienta electrónica denominada "Google Maps" cuya dirección electrónica es, <https://www.google.com/maps/@19.4062591,-99.1730327,3a,75y,202.94h,97.74t/data=!3m7!1e1!3m5!1s!OfO7spfx8TmGs166JJ-5q!2e0!5s20170601T000000!7i13312!8i6656>, la cual al ingresar a las imágenes digitales almacenadas en la citada plataforma, respecto del domicilio ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, se advierte que las mismas se encuentran ordenadas cronológicamente a través de la línea del tiempo denominada "Street View" de la que esta Autoridad hará uso, por lo que de las imágenes obtenidas en dicha consulta se aprecia que en el periodo comprendido entre septiembre de dos mil ocho a marzo de dos mil dieciséis, se encontraba un cuerpo constructivo con las siguientes características: inmueble localizado en la esquina que forman las calles de Benjamín Hill y Altata, constituido por cuatro niveles (planta baja más tres niveles), con acceso peatonal por la calle de Benjamín Hill, como puede visualizarse en las siguientes imágenes:





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019



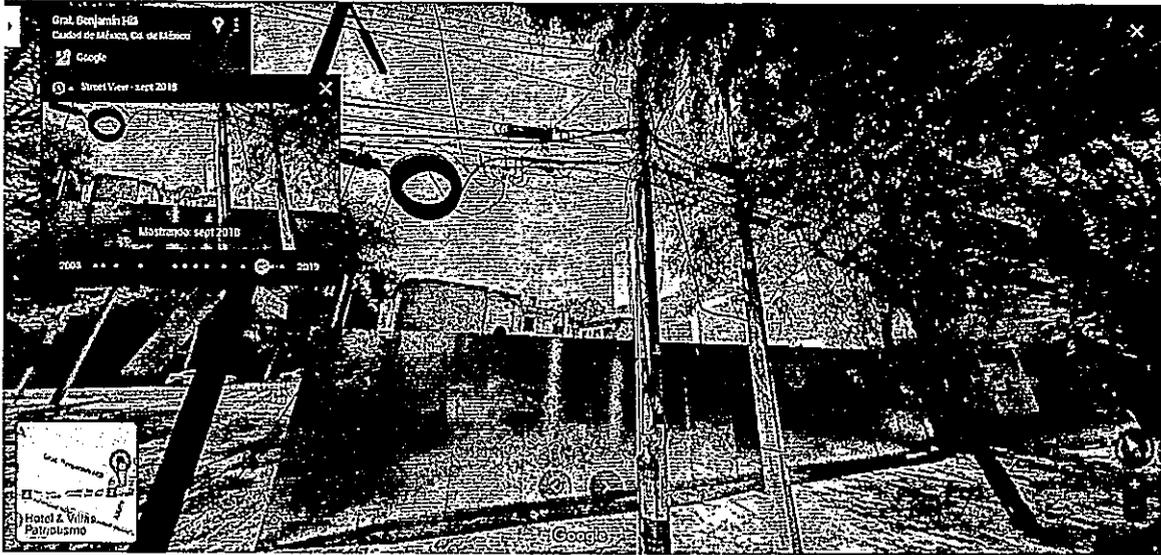
Ahora bien, de las imágenes obtenidas de la misma línea de tiempo del sistema electrónico denominado "Google Maps", se advierte que en el mes de junio de dos mil diecisiete, la edificación ubicada en el inmueble visitado ya había sido demolida parcialmente, observándose además tapial de madera sobre las calles de Benjamín Hill y Altata, como se muestra en la imagen siguiente: -----



Posteriormente puede advertirse que para el mes de septiembre del año dos mil dieciocho, la edificación que se encontraba en el inmueble ubicado en Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, ya había sido demolida en su totalidad, observándose únicamente tapial metálico en el perímetro del predio, como se observa en la siguiente imagen: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019



Por último, en el mes de febrero del año dos mil diecinueve (última actualización temporal de la línea "Street View" para el inmueble de interés), se advierte al exterior del inmueble de merito un trabajador de la construcción y al interior del mismo maquinaria para excavación, como se muestra en las imágenes siguientes.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

De lo antes expuesto, resulta evidente que la edificación que se encontraba en el inmueble visitado fue demolida, por lo que se trata de una obra nueva en proceso, tal y como lo hizo constar la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita materia del presente procedimiento, contrario a lo señalado por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] identificado con el número [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento.

En ese sentido y debido a la demolición realizada, esta autoridad procede al análisis de la Opinión Técnica en ACP (Área de Conservación Patrimonial) contenida en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, de la cual se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se localiza en Área de Conservación Patrimonial, el cual se encuentra en el "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, lo que se robustece con el contenido del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9994-151GOJU19, ofrecido como prueba en copia certificada, por el apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, del que se desprende que al inmueble de mérito le aplica la Norma de Ordenación número 4 (cuatro) de Áreas de Conservación Patrimonial, contando con la Característica Patrimonial ACP/SEDUVI.- Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, como se muestra en la siguiente imagen extraída de la referida documental.

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No aplica
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP / SEDUVI. Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.	

De lo anterior, al inmueble ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le es aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por localizarse en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que para cualquier intervención referente a construcción o demolición se sujetará a la restricción de obtener el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos hoy Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa se desprenda que haya sido acreditado por la interesada, contar con el referido dictamen u opinión técnica que ampare la demolición realizada.

Por otro lado, como fue señalado por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa, observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleva a cabo obra nueva en proceso de construcción constituida por semisótano, planta baja, cuatro niveles y levantamiento de muros de último nivel, lo anterior en las siguientes superficies: total del predio 232.00 m² (doscientos treinta y dos metros cuadrados); construcción 1,118.00 m² (mil ciento dieciocho metros cuadrados) esta medida hasta el tercer nivel debido a que en el cuarto se encuentra cimbrando y levantando muros al momento de la visita de verificación administrativa; área libre 10.54 m² (diez punto cincuenta y cuatro metros cuadrados).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

desplante 221.00 m² (doscientos veintiún metros cuadrados); superficie construida a partir del nivel de banquetta 886.00 m² (ochocientos ochenta y seis metros cuadrados); altura del inmueble 15.84 m (quince punto ochenta y cuatro metros lineales). -----

Por lo que, a efecto de acreditar si la altura y superficies observadas se encontraban permitidas para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9994-151GOJU19 de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, de cuyo contenido se desprende que fue expedido de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa materia del presente asunto) y tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el día ocho de marzo de dos mil veinte, resultando evidente que el mismo se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa que nos ocupa, el cual como ha quedado establecido con antelación, contiene la normatividad aplicable al inmueble visitado, y determina que al predio en comento le aplica la zonificación **H/15m (Habitacional, 15 metros de altura)**, en los siguientes parámetros: superficie del predio 231.00 m² (doscientos treinta y un metros cuadrados), 20% (veinte por ciento) de área libre equivalente a 46.22 m² (cuarenta y seis punto veintidós metros cuadrados), 80% (ochenta por ciento) de superficie de desplante equivalente a 184.89 m² (ciento ochenta y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados), superficie máxima de construcción 924.44 m² (novecientos veinticuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), máximo 10 (diez) viviendas de construcción, asimismo se desprende que al inmueble de referencia le aplica la Norma de Ordenación número 4 (cuatro) de Áreas de Conservación Patrimonial, contando con la Característica Patrimonial ACP/SEDUVI.- Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que para cualquier intervención requiere de aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

En este orden de ideas y a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable, es de señalar que al momento de la diligencia la persona especializada en funciones de verificación observó en el inmueble de mérito obra nueva en proceso de construcción con una superficie construida a partir del nivel de banquetta de 886.00 m² (ochocientos ochenta y seis metros cuadrados); al respecto, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9994-151GOJU19 se advierte que la zonificación aplicable le permite una superficie máxima de construcción de 924.44 m² (novecientos veinticuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados); resultando evidente que en razón al estado del avance de obra, la superficie máxima de construcción observada al momento de la visita de verificación administrativa se encontraba dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable y dentro de lo señalado en la Opinión Técnica en A.C.P. (Área de Conservación Patrimonial) contenida en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis a que refiere el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 1171-151GOJU18. -----

Ahora bien, por lo que respecta a la altura del inmueble materia del presente procedimiento, cabe señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la diligencia el inmueble de mérito tenía una altura de 15.84 m (quince punto ochenta y cuatro metros lineales), no obstante, la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura) le permite una altura máxima de 15.00 m (quince metros lineales), resultando oportuno destacar que la persona especializada en funciones de verificación, omitió especificar si dicha altura fue tomada a loza terminada de azotea, o en su caso la existencia y altura de elementos no



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

estructurales como muros o pretilas de azotea a efecto de determinar la altura cuantificable, por lo que es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la altura del inmueble visitado, toda vez que no cuenta con elementos que le permitan determinar si es acorde a la zonificación aplicable o en su caso a lo señalado en la Opinión Técnica en A.C.P. (Área de Conservación Patrimonial) contenida en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3158/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, a que refiere el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 1171-151GOJU18. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie mínima de área libre requerida y la superficie máxima desplante permitida, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que al momento de la diligencia observó una superficie de área libre de 10.54 m² (diez punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) y un desplante de 221.00 m² (doscientos veintiún metros cuadrados), sin embargo de la zonificación aplicable contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9994-151GOJU19, señala que el inmueble de mérito debe respetar un mínimo de área libre de 46.22 m² (cuarenta y seis punto veintidós metros cuadrados) y una superficie máxima de desplante de 184.89 m² (ciento ochenta y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados), resultando evidente que el inmueble visitado no respeta en 35.68 m² (treinta y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados) la superficie mínima de área libre requerida y excede en 36.11 m² (treinta y seis punto once metros cuadrados) la superficie de desplante permitida.-----

En consecuencia y como ha quedado acreditado, el inmueble materia del presente procedimiento incumple con la zonificación aplicable, al haber llevado a cabo trabajos de intervención consistentes en la demolición total del mismo, sin acreditar contar con dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para tales efectos, así como no haber respetado la superficie mínima de área libre requerida y exceder la superficie de desplante permitida; contraviniendo lo dispuesto en la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa antes aludido, 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 artículos 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el numeral 68 y 191 primer párrafo de su Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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 (sic) 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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

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

Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 68. Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, previo al registro de manifestación de construcción, aviso y/o licencia.

De lo anterior, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona moral denominada

[Redacted name]

[Redacted] identificado con el número [Redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, de respetar las superficies de área libre y desplante determinadas por la zonificación aplicable, así como a los criterios de intervención derivados de la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y de la Característica Patrimonial ACP/SEDUVI.- "Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial"; no obstante lo anterior, llevó a cabo trabajos de intervención en el inmueble de mérito, consistentes en la demolición total del mismo, sin contar con dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para tales efectos, por tratarse de un inmueble que se encuentra dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial al momento de la visita de verificación administrativa; razón por la cual esta Autoridad determina procedente imponer a la persona moral propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta Autoridad procede a hacer la individualización de la sanción, de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

[Handwritten mark]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

I.- **La gravedad de la infracción y afectación al interés público**, esta Autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que llevó a cabo trabajos de intervención en el inmueble de mérito, consistentes en la demolición total del mismo, sin acreditar contar con dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para tales efectos, aunado a que edificó un proyecto nuevo sin respetar las superficies de área libre y desplante determinadas por la zonificación aplicable, por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

II.- **Las condiciones económicas del infractor**; tomando en consideración que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó una obra nueva en proceso de construcción constituida por semisótano, planta baja y cuatro niveles, en las siguientes superficies: total del predio 232.00 m² (doscientos treinta y dos metros cuadrados); cuyas dimensiones y características de la obra representan una inversión económica, aunado a que de la escritura pública número setenta y cinco mil novecientos sesenta y siete, pasada ante fe del Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, Titular de la Notaría Pública Veinticuatro de la Ciudad de México, en la que se hizo constar el contrato de compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que tuvo un precio de venta de \$10,000,000.00 (diez millones de pesos 00/100 M.N), por lo que se estima que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a las multas a imponer, la cual no será desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.

III.- **La reincidencia**; No se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las manifestaciones, alegatos y pruebas presentadas por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no respetar las superficie mínima de área libre requerida y máxima de desplante permitida en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (mil cuatrocientos noventa y nueve) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por \$ 84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100)**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Por haber llevado a cabo trabajos de intervención en el inmueble de mérito, consistentes en la demolición total del mismo, sin acreditar contar con dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (mil cuatrocientos noventa y nueve) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por \$ 84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 y 191 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble materia del presente procedimiento, ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien), en la Ciudad de México; con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo, y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ambos ordenamientos vigentes y aplicables del Distrito Federal.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción por la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura.-----

Se **APERCIBE** a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de ser necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

artículos 19 Bis fracciones I, y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 Reglamento del Verificación Administrativa del Distrito Federal.

IV.- Se ordena la DEMOLICIÓN DE: 1) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ESTO ES, 46.22 M² (CUARENTA Y SEIS PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS); ASÍ COMO 2) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, 184.89 M² (CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN BENJAMÍN HILL, NUMERO 261 (DOSCIENTOS SESENTA Y UNO), COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06100 (SEIS MIL CIEN), EN LA CIUDAD DE MÉXICO; lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 43 y 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, amén de lo anterior, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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.

Cuerpos y numerales normativos citados en los puntos anteriores que a la letra señalan: -

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 43. Las persona s 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.

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

III. Clausura parcial o total de la obra.

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

III. Clausura parcial o total de obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, previo al registro de manifestación de construcción, aviso y/o licencia.

Se sancionará al Director Responsable de Obra, al Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, al propietario o al poseedor, cuando se realice una demolición o cualquier intervención en elementos del patrimonio cultural urbano sin contar con el dictamen u opinión técnica de la Secretaría, ...

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 14.- La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

Artículo 14 BIS.- Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (...)

Artículo 18.- También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

Artículo 19.- En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.

Artículo 19 Bis.- La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

A. Se hace del conocimiento a la persona moral denominada

[Redacted Name]

[Redacted Address] identificado con el número [Redacted ID] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

B. Se hace del conocimiento de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que autorice la intervención realizada en el inmueble de mérito, consistente en la demolición total del mismo, dejando a salvo la obligación del visitado de presentar los documentos antes citados y 3) acredite que la superficies mínima de área libre requerida y máxima de desplante permitida en el inmueble visitado se ajustan a la zonificación aplicable o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y éste fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en artículo 281 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. -----

C. Se hace del conocimiento de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN DE: 1) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ESTO ES, 46.22 M² (CUARENTA Y SEIS PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS), ASÍ COMO 2) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, 184.89 M² (CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN BENJAMÍN HILL, NUMERO 261 (DOSCIENTOS SESENTA Y UNO), COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06100 (SEIS MIL CIEN), EN LA CIUDAD DE MÉXICO, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 43, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta Autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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. -----**

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

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.

TERCERO.- Por lo que hace a la superficie construida a partir del nivel de banquetta, observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia y en razón del estado del avance de la obra, ésta se encontraba dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9994-151GOJU19 de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, emitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.

CUARTO.- Por no respetar las superficie mínima de área libre requerida y máxima de desplante permitida en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, se impone a la persona moral denominada

[Redacted] identificado con el número [Redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 1,499 (mil cuatrocientos noventa y nueve) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por \$ 84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.), de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Por haber llevado a cabo trabajos de intervención en el inmueble de mérito, consistentes en la demolición total del mismo, sin acreditar contar con dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México: se impone la persona moral denominada

[Redacted] identificado con el número [Redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 1,499 (mil cuatrocientos noventa y nueve) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por \$ 84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.51 (CIENTO VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.), de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

SEXTO.- Independientemente de la multa impuesta, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble materia del presente procedimiento, ubicado en calle Benjamín Hill, número 261 (doscientos sesenta y uno), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06100 (seis mil cien), en la Ciudad de México, de conformidad con la fracción IV del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

SÉPTIMO.- En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura -----

OCTAVO.- Se **APERCIBE** a la persona moral denominada [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

NOVENO.- Se ordena la **DEMOLICIÓN DE: 1) LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA LIBRE REQUERIDA, ESTO ES, 46.22 M² (CUARENTA Y SEIS PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS); ASÍ COMO 2) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE EXCEDIDA, HASTA AJUSTARSE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PERMITIDA, ES DECIR, 184.89 M² (CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN BENJAMÍN HILL, NUMERO 261 (DOSCIENTOS SESENTA Y UNO), COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06100 (SEIS MIL CIEN), EN LA CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V de la presente resolución administrativa. -----**

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED] identificado con el número [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de que se notifique la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de las multa impuestas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesadas que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/804/2019

interponer 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.

DÉCIMO SEGUNDO.-Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada

identificado con el número , a través de su apoderado legal el ciudadano v/o a través de los ciudadanos

autorizados para tales efectos, en el domicilio ubicado en número despacho colonia Alcaldía código postal en la Ciudad de México.

DÉCIMO TERCERO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

DÉCIMO CUARTO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

Revisó LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA P8SG

Supervisó MANUEL ALFREDO ZEREDA RUIZ