



74



**2022** *Ricardo Flores*  
Año de *Magón*  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

En la Ciudad de México, a seis de enero de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Monterrey, número 201 (doscientos uno), Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2125/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/330/2021, misma que fue ejecutada el día veintinueve del mismo mes y año, por la servidora pública María Teresa Ramírez Ávila, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El doce de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual se solicitó al promovente exhibiera en original y/o copia certificada de los documentos con el que acreditara su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento; asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

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

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente: -----

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL SIENDO AVENIDA MONTERREY 201 COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC. SOLICITO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA CONGREGACIÓN CRISTIANA DE LOS TESTIGOS DE JEHOVA EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA Y/O. ING ARQ. [REDACTED] EN SU CALIDAD DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA ENCARGADO Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDOME EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADA CON QUIEN ME IDENTIFICO Y HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA LA CUAL DA POR CORRECTO EL DOMICILIO Y ME BRINDA EL ACCESO OBSERVANDO QUE SE TRATA DE INMUEBLE CON CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CONSTRUIDO DE VIGAS DE ACERO Y LOSACERO EN DONDE SE OBSERVA EN ETAPA DE ACABADOS EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ÁREA DE HABILITADO DE ACERO Y BODEGA, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVA YA CON MUROS EN ETAPA DE ACABADOS DONDE SE OBSERVA UNA ÁREA PARA SANITARIOS EN ESTE NIVEL SE OBSERVAN TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE LOSETA Y EN EL ÚLTIMO NIVEL QUE ES PLANTA TIPO SE OBSERVAN TRABAJOS DE PINTURA EN LOSACERO Y SE OBSERVA SE ESTÁ REALIZANDO REPELLADO EN COLINDANCIAS, EL INMUEBLE SE OBSERVAN EN ETAPA DE ACABADOS. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA INMUEBLE EN ETAPA DE ACABADOS DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE PINTURA Y COLOCACIÓN DE LOSETA 2-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES 3- EL NÚMERO DE VIVIENDAS AL MOMENTO DE LA PRESENTE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS SE OBSERVAN ÁREAS DE USO COMÚN COMO SANITARIOS EN PLANOS SE OBSERVA QUE EL USO SERÁ DE TEMPLO DE TESTIGOS DE JEHOVA 4-SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO SE PUEDE DETERMINAR EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA TERMINADO Y EN PLANOS SE OBSERVA QUE SERÁ TEMPLO 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 335 METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN CERTIFICADO DE USO DE SUELO DIGITAL ES DE 1649.92 METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 140 METROS CUADRADOS Y SE OBSERVA ÁREA DE ESCALERA OCUPANDO UNA SUPERFICIE DE 14.5 METROS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 191 METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021

PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 11.80 METRO MEDIDA TOMADA HASTA PRETIL DE LOSA F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA 573 METROS CUADRADOS G) SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES POSTERIOR DEL PREDIO, INDICAR DIMENSIONES Y SUPERFICIES, NO SE OBSERVA RESTRICCIONES LATERALES NI POSTERIORES SOLO EL ESPACIO DE COLINDANCIA DE 17 CENTÍMETROS LATERALES Y 25 CENTÍMETROS EN POSTERIOR, H) AL MOMENTO NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS SOLO SE OBSERVA TRABAJO DE REPELLADO EN MUROS COLINDANTES I) NO SE ADVIERTEN SOTANOS EN EL PREDIO J) NO SE ADVIERTE SEMISOTANO EN EL INMUEBLE K) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA NO SE ADVIERTE L) EL INMUEBLE SE OBSERVA EN ETAPA DE ACABADOS NO SE PUEDE DETERMINAR, 6 SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES SAN LUIS POTOSÍ Y JOSÉ ALVARADO SIENDO ESTA LA MAS PRÓXIMA A 40 METROS. 7. EL INMUEBLE SOLAMENTE CUENTA CON UN FRENTE DE 9.96 METROS. 8. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS DÓNDE SE REALIZAN TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE LOSETA Y TRABAJOS DE PINTURA ASI COMO REPELLADO EN MUROS EN CUANTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS AL MOMENTO A- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL B- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C- SI EXHIBE DICTAMEN D. SI EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA SUS GENERALES SI DESCRIBEN EN APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble de planta baja y 2 (dos) niveles, construido por vigas de acero y losacero, señalando que el aprovechamiento del inmueble es en etapa de acabados, donde se realizan trabajos de pintura, colocación de loseta y repellido en colindancias, con las siguientes superficies: predio 335.00 m<sup>2</sup> (trescientos treinta y cinco metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banqueta 573.00 m<sup>2</sup> (quinientos setenta y tres metros cuadrados), área libre 140.00 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta metros cuadrados), desplante 191.00 m<sup>2</sup> (ciento noventa y un metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta 11.80 m (once punto ochenta metros lineales); las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, FOLIO 11712-151ATAB19D PARA EL DOMICILIO MONTERREY 201 INTERIOR 201 COLONIA ROMA NORTE ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

II.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN EL INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y COLINDANTE EXPEDIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, QUE A LA LETRA DICE EL INMUEBLE UBICADO EN EJE 2 PONIENTE AVENIDA MONTERREY NÚMERO 201 EN LA COLONIA ROMA NORTE NO ESTÁ INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA DE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO. SIN EMBARGO, ES COLINDANTE CON LA CONSTRUCCIÓN UBICADA EN EJE 2 PONIENTE AVENIDA MONTERREY NÚMERO 203 COLONIA ROMA NORTE, QUE SI SE ENCUENTRA INCLUIDA EN LA RELACIÓN DEL INBA.

III.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, FOLIO 2198 PARA EL DOMICILIO DE MERITO FIRMADO POR ARQ. EDNA DENIS CHAVEZ RUIZ, CON SELLO DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO.

IV.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICA, OFICIO SEDUV/CGDAU/DPCU/1856/2017 DONDE A LA LETRA DICE EL PREDIO DE REFERENCIA SE LOCALIZA EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAUHTÉMOC, PARA DOMICILIO QUE NOS OCUPA FIRMADO POR ARQ BEATRIZ EUGENIA PÉREZ MÉNDEZ DIRECTORA DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO, QUE ESTA DIRECCIÓN ADSCRITA A LA COORDINACIÓN DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN URBANA AMBAS DEPENDIENTES DE SEDUVI EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA Estrictamente DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA PROYECTO DE TEMPLO EN TRES NIVELES.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción, XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021

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".*

Es de señalar, que en relación a las documentales señaladas como II, III y IV, si bien fueron exhibidas durante la visita de verificación a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es que de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, para que una documental haga fe en el procedimiento, es necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie; asimismo, de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación no se advierten los trabajos autorizados a realizar en el inmueble visitado, por lo que no se puede allegar de los elementos que de dichos documentos emanen estando impedida esta Autoridad para entrar a su estudio y análisis.

Por otra parte, la numeral marcada como I, fue exhibida al momento de la substanciación por lo que será analizada en párrafos subsecuentes.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que señaló lo siguiente:

*"En atención a la Orden de Visita de Verificación Administrativa con número de Expediente INVEACDMX/OV/DU/330/2021 y Folio OV/CDMXDU/330/2021 de fecha 28 de octubre de 2021 para el inmueble ubicado en Eje 2 Poniente Av. Monterrey No. 201, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, para iniciar procedimiento de verificación administrativo con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de Desarrollo Urbano, particularmente en el inmueble que se visita cumpla con lo dispuesto en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", así mismo para lo establecido para el inmueble objeto de la presente verificación administrativa una zonificación determinada con usos y normatividad concreta en materia de Desarrollo Urbano y la Norma General de Ordenación...*  
(..)

5) (a)-superficie total del predio: 343m2, anexo a la presente copia del Título de Propiedad con número de folio 20,959 de fecha 30 de marzo de 2016 emitido por la Dra. Hilda Leticia Paniagua Hernández titular de la Notaria número 59 del Estado de México para el predio ubicado en la dirección citada al rubro en donde se consigna una superficie de 343m2 (b)-superficie total de construcción del proyecto es de 553.36m2 ,De acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 111712-151ATAB19D para



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

el inmueble en la dirección arriba citada en donde se determina la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Superficie máxima de construcción permitida es de : 1,649.92m<sup>2</sup> (c)-superficie de área libre del proyecto es de 151.32m<sup>2</sup> correspondiente al 44%, La superficie mínima permitida de Área Libre es del 20% y su equivalente en el terreno es de 68.60m<sup>2</sup> (d)-superficie de desplante del proyecto es de 191.68m<sup>2</sup> correspondiente al 56%, La superficie mínima permitida de Desplante es del 80% y su equivalente en el terreno es de 274.40m<sup>2</sup> (e)- En su caso, altura total del inmueble a partir del nivel de banquetta de este proyecto es de tres niveles, El número de niveles permitidos Sobre Nivel de Banqueta es de 6 quedando dentro de los niveles permitidos Sobre Nivel de Banqueta (f)-superficie total construida a partir del nivel de banquetta del proyecto es de 553.36m<sup>2</sup>, La superficie máxima de construcción permitida es de : 1,649.92m<sup>2</sup> (g)-no existe área de restricción hacia las colindancias laterales y posterior del predio indicar sus dimensiones y superficies, De acuerdo a la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de folio 000032 de fecha 12 de enero de 2016 emitido por la Alcaldía Cuauhtémoc se indica que el predio en la dirección arriba citada NO cuenta con ningún tipo de Restricciones. (h)-describir la protección a colindancias existentes durante los trabajos de obra para la preservación de la integridad arquitectónica de los inmuebles colindantes, Anexo al presente copia de los planos de Protección a Colindancias S801, S802 y S803 así como las conclusiones y recomendaciones del estudio de mecánica de suelos con la descripción del método de ejecución de los trabajos a fin de proteger las edificaciones colindantes, así mismo sobre el nivel de banquetta en el parámetro del predio se colocó una reja de malla ciclón con cubierta plástica a fin de delimitar y proteger el predio hacia la vía pública (...)" (sic).

Manifestación de la que se desprende medularmente que el visitado señala que cumple con las superficies establecidas y solicitadas en la orden de visita de verificación administrativas, mismas que sustenta con las documentales que se enlistaran en párrafos subsecuentes.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, 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.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio 000021 y número de registro 1/06/002/2018 RCUB-002-2018, con fecha en sello de recibido diez de enero de dos mil dieciocho, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que se dio aviso a la entonces Delegación Cuauhtémoc de una obra tipo "B" a realizar en el inmueble ubicado en Eje dos Poniente Avenida Monterrey, número 201 (doscientos uno), colonia Roma Norte, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Ciudad de México. -

3.- Original de la Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio 000150, con fecha de recibido treinta de enero de dos mil veinte, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que se dio aviso a la entonces Delegación Cuauhtémoc las causas y motivos que impidieron la terminación de la obra. -----

4.- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000032, de fecha de expedición catorce de enero de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 403 del Código de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica del cual se desprende que el número oficial 201 (doscientos y uno) es asignado al inmueble ubicado en eje 2 (dos) Poniente Avenida Monterrey, colonia Roma Norte, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, inmueble que corresponde al visitado.

5.- Impresión del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Digital, con número de folio 11712-151ATAB19D, con fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se desprende que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Monterrey, número 201 (doscientos uno), Interior 201 (doscientos uno), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), ahora Alcaldía Cuauhtémoc, es HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 (seis) niveles máximos de construcción y 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z (lo que indique la zonificación del programa) en una superficie máxima de construcción 1,649.92 m² (mil seiscientos cuarenta y nueve punto noventa y dos metros cuadrados).

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"(...) no presento alegatos por escrito para ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos, siendo todo lo que deseo manifestar" (sic).

Es de señalar que al referir en vía de alegatos el ciudadano [REDACTED] ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, este ya fue señalado en párrafos que anteceden.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar medularmente que observó un inmueble de planta baja y 2 (dos) niveles, construido por vigas de acero y losacero, señalando que el aprovechamiento del inmueble es en etapa de acabados, donde se realizan trabajos de pintura, colocación de loseta y repellido en colindancias, con las siguientes superficies: predio 335.00 m² (trescientos treinta y cinco metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banqueta 573.00 m² (quinientos setenta y tres metros cuadrados), área libre 140.00 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), desplante 191.00 m² (ciento noventa y un metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta 11.80 m (once punto ochenta metros lineales).

Con la finalidad de acreditar que lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación se encuentre permitido por la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de estudio, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

inmueble objeto del presente procedimiento, durante la substanciación del procedimiento presentó como prueba la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 11712-151ATAB19D, con fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil diecinueve, siendo relevante señalar que dicha documental no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, aunado a que no obra en autos documental alguna con la que acredite haber ejercido el derecho conferido durante la vigencia del mismo, lo anterior en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en su momento en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, aplicable al Certificado en cita; por lo que no será tomado en cuenta para los efectos de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, para efectos de emitir la presente resolución y determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, esta Autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación 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).

Del análisis a dicho Programa se desprende que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es **HO/6/20/Z** (*Habitacional con oficinas, 6 (seis) niveles, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z*); asimismo, se encuentra localizado dentro de Área de Conservación Patrimonial, resultándole aplicable la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación", lo cual se robustece con la información señalada en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet", que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), en el icono de "SIG", en la opción Domicilio numeral 2 (dos) con los datos del inmueble visitado, tal y como se señala a continuación:

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	[REDACTED]	<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>■ Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
Dirección			
Calle y Número:	MONTERREY 201		
Colonia:	ROMA NORTE		
Código Postal:	06700		
Superficie del Predio:	343 m <sup>2</sup>		
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>			

Zonificación	Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Oficinas <u>Ver Tabla de Uso</u>		6	-	20	0	Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	1650	0



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021

Sitios Patrimoniales			
Características Patrimoniales:		Niveles de protección:	Zona Histórica
Inf. de la Norma	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

  

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES	
Nombre	ACP, CC
Descripción	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	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 colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Lo anterior, se toma en consideración, toda vez que dicho Sistema de Información Geográfica (SIG) al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo. Adicionalmente que el contenido de la información obtenida del Sistema antes citada, es una transcripción de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que resulta procedente considerarlo. -----

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el Máximo Tribunal Constitucional: -----

Novena Época  
Núm. de Registro: 174899  
Instancia: Pleno Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIII, Junio de 2006  
Materia(s): Común  
Tesis: P./J. 74/2006  
Página: 963

**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento. -----

Lo anterior, robusteciéndose con las tesis siguientes: -----

Décima Época  
Núm. de Registro: 2004949  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Materia(s): Civil, Común  
Tesis: I.3o.C.35 K (10a.)  
Página: 1373

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento



2022 *Ricardo Flores* Año de *Magón* PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

*en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. \_\_\_\_\_

Registro No. 2017009

Localización: Décima Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Página: 2579 Tesis: I.4º.A.110 A (10º.) Tesis Aislada Materia(s): Administrativa

**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

*De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio. Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.*

En ese sentido, de la información antes señalada se desprende que el inmueble que nos ocupa le resulta aplicable la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación", para cualquier intervención se requiere el Aviso, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como la Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); de conformidad con los artículos 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I, II, III y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, los cuales señalan lo siguiente: \_\_\_\_\_

**Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.** \_\_\_\_\_

**Artículo 91.** *En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias.* \_\_\_\_\_

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el 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 69.** *Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos.* \_\_\_\_\_



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

**Artículo 70.** La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizado en Área de Conservación Patrimonial.

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial.

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

(...)

**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.

En ese orden de ideas y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó que en el inmueble visitado se llevó a cabo una obra en la cual se llevaba a cabo trabajos de acabados consistentes en colocación de loseta, pintura en losacero y repellido en colindancias, en distintas partes del inmueble, por lo que está obligado el visitado a contar con dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como la Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que amparen la intervención observada al inmueble visitado, sin que de las constancias que integran el presente procedimiento se advierte que la persona visitada haya acreditado contar con dichas documentales; no obstante que es su obligación asumir la carga de la prueba para efecto de acreditar el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, esto en términos del 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, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:

**ARTICULO 281** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Contraviniendo lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

**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 el citado artículo 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, concatenado con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que para mayor referencia a continuación se citan:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021

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

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

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

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

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

Artículos de los que 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, las Normas de Ordenación y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación con el que ampare que los niveles y superficies con los que cuenta el inmueble visitado, se encuentren permitidos por la zonificación aplicable, así como acreditar contar con el Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), y Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que amparen las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación; disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales 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, esta autoridad de conformidad con los artículos 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación que ampare que los niveles y las superficies observadas se encuentren permitidas por la zonificación aplicable, así como no acreditar contar con el Aviso de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), ni la Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), con los que ampare las intervenciones observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, en términos de la Norma de Ordenación número 4 (cuatro), en "Áreas de Actuación" y el artículo 70, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al 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 esta Entidad Federal.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble de planta baja y 2 (dos) niveles, construido por vigas de acero y losacero, señalando que el aprovechamiento del inmueble es en etapa de acabados, donde se realizan trabajos de pintura, colocación de loseta y repellido en colindancias, con una construcción a partir del nivel de banquetta 573.00 m<sup>2</sup> (quinientos setenta y tres metros cuadrados); aunado a que del original del Instrumento Notarial 20,959 (veinte mil novecientos cincuenta y nueve) de fecha treinta de marzo de dos mil dieciséis, se desprende que la persona moral denominada [REDACTED], adquirió mediante contrato de compraventa de la casa marcada con el número doscientos uno de la duodécima calle de Monterrey (hoy calle de Monterrey) y terreno que ocupa que es el lote quinientos treinta y tres, de la manzana ciento dieciséis, colonia Roma Sur, en la Delegación Cuauhtémoc, identificada como Avenida Eje dos Poniente Monterrey número 201, por la cantidad de [REDACTED], por lo que considerando que el patrimonio de una persona física o moral se conforma por todos aquellos bienes muebles o inmuebles así como el dinero líquido con el que cuenta, esta Autoridad concluye que la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la sanción a imponer, la cual no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**III.- La reincidencia;** No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza 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 valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando **TERCERO** a la imposición de las siguientes:-----

**SANCIONES**

**I.-** Por no contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, y no contar con el Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como la Autorización o Visto Bueno [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), se impone a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en 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 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con 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 ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

II.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la intervención observada en el inmueble objeto del presente procedimiento, hasta en tanto obtenga el Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como la Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que ampare lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, **APERCIBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas. -----

Preceptos legales que se citan para pronta referencia: -----

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

**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 -----

(...)  
VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes. -----

**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: -----

(...)  
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. -----



2022 <sup>Ricardo</sup> Flores <sub>Año de</sub> Magón  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

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

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

**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.

**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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2021.

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

**Artículo 129.-** Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

I. Amonestación con apercibimiento;

**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:

**ÚNICA.** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución 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.



81



Ricardo Flores  
2022 Año de Magón  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

*I. La resolución definitiva que se emita.*

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando **PRIMERO** de la presente resolución administrativa.

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando **SEGUNDO** de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por no contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, y no contar con el Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como la Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), se impone a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto por la fracción I del considerando **CUARTO** de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la intervención observada en el inmueble objeto del presente procedimiento, hasta en tanto obtenga el Aviso de Intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como la Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que ampare lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, **APERCIBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas, de conformidad con la fracción II del considerando **CUARTO** de la presente resolución administrativa.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/330/2021**

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), 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 la notificación de 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 los recibos de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

**SEXTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para 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. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**NOVENO.- CÚMPLASE.** -----

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

Elaboró:  
Lic. Brenda Tepozollan Aranda

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz