



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

En la Ciudad de México, a dieciocho de abril de dos mil veintidós.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam, número doscientos cincuenta (250), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El catorce de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Paulina Pérez Jiménez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el dieciséis de febrero de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/485/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintiocho de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Por auto de dos de marzo de dos mil veintidós, se previno por una sola vez al promovente, toda vez que no acreditó fehacientemente el interés ni la personalidad con la que se ostentó, así tampoco el interés de sus representados, bajo el apercibimiento que de no desahogar en tiempo y forma la prevención ordenada se tendría por no presentado el escrito de observaciones y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- Posteriormente, el diez de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como copropietario del inmueble verificado y apoderado legal del resto de los copropietarios, en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al cual, le recayó proveído de quince de marzo de dos mil veintidós, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, por desahogada en tiempo y forma la prevención formulada por esta autoridad; además se tuvo por reconocido el interés y la personalidad con que se ostentó y por acreditado el interés de sus representados, asimismo, al no haber señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, se acordó que éstas sean realizadas en el inmueble verificado, por otro lado se tuvieron por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta, así también se indicó fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

5.- El treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, sin que se formularan alegatos correspondientes en virtud de la inasistencia indicada, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo 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 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en fechas quince de septiembre del dos mil y veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, respectivamente, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

1 P
SA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADA DE SER EL CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LAS CALLES, SOY ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA. OBSERVO SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA, EN ETAPA DE ACABADOS, ADVIRTIENDO TRABAJOS COMO COLOCACIÓN DE CANCELES, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, PULIDO DE ACABADO EN YESO. EL INMUEBLE CONSTA DE SÓTANO, SEMISÓTANO Y CINCO NIVELES SUPERIORES. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON CINCO. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (335 M2). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO INDICA EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72 M2). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (263 M2). E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DIECISIETE PUNTO SESENTA Y DOS METROS (17.62 M), DE LOS CUALES DOS PUNTO VEINTICINCO METROS (2.25 M), CORRESPONDEN A UN CUBO DE ESCALERAS Y UN PRETIL CON DICHA ALTURA, LOS CUALES FUERON INSTALADOS SOBRE LA ÚLTIMA LOSA DE LA EDIFICACIÓN. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS (1203 M2). G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO NOVENTA METROS (2.90 M) EN SÓTANO Y SEMISÓTANO Y EN LOS CINCO NIVELES SUPERIORES ES DE DOS PUNTO SESENTA Y DOS METROS (2.62 M). H) SE OBSERVA UN SÓTANO. I) SE ADVIERTE UN SEMISÓTANO LA ALTURA ES DE UNO PUNTO VEINTISÉIS METROS (1.26 M) A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (324 M2). K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO, AL MOMENTO NO OBSERVO NINGÚN SEÑALAMIENTO QUE ME INDIQUE QUE SUPERFICIE ESTA DESTINADA PARA TAL USO, NI OBSERVO NINGÚN AUTOMÓVIL ESTACIONADO. L) SEPARACIÓN EXISTENTE HACIA PREDIOS COLINDANTES, EN LA PARTE POSTERIOR ES DE TREINTA Y CINCO CENTÍMETROS (35 CM) Y EN LA COLINDANCIA CON ORIENTACIÓN AL SUR ES DE TREINTA Y NUEVE CENTÍMETROS (39 CM), Y EN LA COLINDANCIA HACIA EL NORTE TREINTA Y UN CENTÍMETROS (31 CM). M) NO SE OBSERVA REMETIMIENTO HACIA PREDIOS COLINDANTES. EXHIBE DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular, que al momento de la visita la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un inmueble constituido por cinco niveles sobre nivel de banqueta, semisótano y sótano, el cual se trata de una obra nueva en etapa de acabados, advirtiéndose trabajos como colocación de canceles, instalaciones eléctricas y pulido de acabado en yeso y que con relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Trescientos treinta y cinco metros cuadrados (335 m ²)
Superficie de Área libre	Setenta y dos metros cuadrados (72 m ²)
Superficie de Desplante	Doscientos sesenta y tres metros cuadrados (263 m ²)
Superficie construida a partir del nivel de banqueta	Mil doscientos tres metros cuadrados (1,203 m ²)
Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	Diecisiete punto sesenta y dos metros (17.62 m), de los cuales dos punto veinticinco metros (2.25 m) corresponden a un cubo de escaleras y a un pretil con dicha altura
Sótano	Dos punto sesenta y dos metros lineales (2.62 m)
Semisótano	Uno punto veintiséis metros lineales (1.26m) sobre nivel de banqueta

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas los siguientes instrumentos: -



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NÚMERO: 5029-151COR18D, PARA EL DOMICILIO QUE ME OCUPA, CON UNA SUPERFICIE DE 335.96 METROS CUADRADOS, ZONIFICACIONES: H/15M/20.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS, FOLIO: 312, PARA EL DOMICILIO QUE ME OCUPA, CON SELLO DE AUTORIZADO POR PARTE DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

III.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, PARA EL DOMICILIO QUE ME OCUPA, DONDE SE DESPRENDE QUE: "EMITE DICTAMEN EN MATERIA Estrictamente de CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO DE OBRA NUEVA PARA 9 DEPARTAMENTOS EN 5 NIVELES...", SIGNADO POR EL DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO, DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES.

IV.- RECOMENDACIONES TÉCNICAS POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE EXPEDIDO POR INBAL, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE ME OCUPA, DONDE EN EL NUMERAL CUARTO, MENCIONA QUE EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA NO ESTÁ INCLUIDO EN LA "RELACIÓN DE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO DEL INBAL". SIGNADO POR EL DR. JOSÉ ANTONIO LOYOLA VERA, DIRECTOR DE LA DACPAI.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación esta autoridad procede a indicar lo siguiente: -----

1. Con relación al Certificado Único de Zonificación de uso de suelo digital, con número de folio 5029-151COR18D, de fecha de expedición once de noviembre de dos mil diecinueve, es de señalar que si bien, fue exhibido durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que no puede ser tomada en cuenta por esta autoridad para efectos de determinar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, toda vez que fue exhibida en copia simple, por lo que dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción si no es adminiculada con una prueba que perfeccione su valor o bien sea exhibida en original o copia certificada, lo anterior en términos del artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual a la letra señala. -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..."

- 2. Después, respecto a las instrumentales indicadas bajo la numeración II, III y IV, es de indicar que toda vez que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por el ciudadano [redacted] en la oficialía de partes de este Instituto el veintiocho de febrero de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Manifestaciones las cuales se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la persona visitada refiere que el inmueble edificado y verificado se encuentra legalmente amparado al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

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

Ahora bien, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:

- 1. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, número de folio 00711, con sello de recepción en la ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc el veinticuatro de abril de dos mil quince, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 2. Original del Aviso de Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, número de folio 000764, con sello de recepción en la ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc el veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental

Handwritten initials/signature



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

3. Original del Aviso de Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, número de folio 000395, con sello de recepción en la ventanilla única de la Alcaldía Cuauhtémoc el veintidós de abril de dos mil veintiuno, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
4. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83718-151CORI14, con fecha de expedición cuatro de noviembre de dos mil catorce, emitido para el inmueble verificado, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
5. Copia Certificada por el notario público número once (11) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0312, de fecha de expedición veintiuno de febrero de dos mil dieciocho, emitida para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
6. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 770, de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil diez, emitida para el inmueble verificado, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
7. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2005, de fecha de expedición veintiséis de octubre de dos mil doce, emitida para el inmueble verificado, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
8. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1682, de fecha de expedición veintiocho de octubre de dos mil catorce, emitida para el inmueble verificado, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
9. Original del Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0435/2015, de veintisiete de febrero de dos mil quince, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
10. Copia Certificada por el notario público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico para proyecto de construcción de obra nueva, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0793/2019, de trece de agosto de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles

10
SA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

- 11. Original del Dictamen Técnico para Modificación al Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial, signado por el titular de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1062/2020, de dieciocho de marzo de dos mil veinte, el cual es valorado en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 12. Copia Certificada por el notario público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, de la Recomendación Técnica, con número de oficio 2662/1534, de ocho de noviembre de dos mil diecinueve, suscrita por el titular de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, por lo que hace a las enunciadas en los numerales cinco, seis, siete y ocho, es de señalar que con dichas constancias se acredita el domicilio del predio visitado, así como el número oficial que le corresponde. -----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83718-151CORI14, con fecha de expedición cuatro de noviembre de dos mil catorce, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que, en dicho documento se hacen constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto con el artículo 125 párrafo cuarto, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su emisión), en relación el artículo 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado)-----

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;-----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 125, primer y segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), párrafos de los cuales se desprende que dicha vigencia es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, circunstancia que también es advertida del instrumento en estudio. -----

Ahora bien, en términos de lo dispuesto en el citado precepto legal, se desprende que durante dicho plazo se podrá ejercer el derecho conferido en el mismo, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado en el inmueble visitado, o a través de los programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

Analizado lo anterior y toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibido el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, número de folio 00711, con sello de recepción en la ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc el veinticuatro de abril de dos mil quince, adjunto a éste, la autorización de dos (2) prorrogas identificadas con los números de folios 000764, con sello de recepción en la ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc el veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, la cual extendió la vigencia del Registro de cuenta del veinticuatro de abril de dos mil dieciocho al veinticuatro de abril de dos mil veintiuno, y 000395, con sello de recepción en la ventanilla única de la Alcaldía Cuauhtémoc el veintidós de abril de dos mil veintiuno, la cual extendió la vigencia del Registro de mérito del veinticuatro de abril de dos mil veintiuno al veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro, resultando evidente que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de trato; por lo que se ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83718-151COR14, con fecha de expedición cuatro de noviembre de dos mil catorce; resultando evidente que dicha documental se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Así las cosas, del análisis al Certificado indicado, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **H/15m** (Habitacional, quince metros de altura); asimismo, de dicho instrumento entre otras cosas, se advierte que el predio verificado se localiza dentro del perímetro de áreas de actuación, por lo que le corresponde la aplicación de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en fechas quince de septiembre del dos mil y veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, respectivamente; así como que, se trata de un inmueble colindante a inmuebles catalogados y/o considerados de valor histórico, artístico o patrimonial. -----

En consecuencia, resulta necesario señalar que de conformidad con el Certificado en estudio, el cual contempla las disposiciones legales aplicables al inmueble verificado de conformidad con el Decreto



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

por el que se aprueba la aplicación de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en fechas quince de septiembre del dos mil y veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, respectivamente; así como de los artículos 65, 66 y 91, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I, II, III y V y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, 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, que amparen la procedencia de las intervenciones a realizar, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho. -----

4. Áreas de Conservación Patrimonial -----

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. -----

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

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. -----

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 -----

[Handwritten signatures]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

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 localizados 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. -----

V. Opinión Técnica para la exención de licencia original de construcción de 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. -----

Ahora bien, una vez establecido lo anterior y toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señaló que observó un inmueble constituido por cinco niveles sobre nivel de banqueta, semisótano y sótano, el cual se trata de una obra nueva en etapa de acabados, advirtiéndose trabajos como colocación de cancelas, instalaciones eléctricas y pulido de acabado en yeso, por tanto, al haber llevado a cabo la ejecución de las referidas intervenciones, en aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 y en apego al principio de buena fe que rige el actuar de esta autoridad, de conformidad con los artículos 5 y 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de dicha obligación es el Dictamen Técnico para Modificación al Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1062/2020, de diecinueve de marzo de dos mil veinte, del cual, entre otras cosas se desprende que se considera procedente la modificación al proyecto de obra nueva y emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la construcción de nueve (9) departamentos en cinco (5) niveles (sótano + semisótano, planta baja y cuatro (4) niveles superiores, con una altura de doce punto veinticinco metros lineales (12.25 m) al frente y un remetimiento de tres metros (3 m), altura de quince metros lineales (15 m) al piso terminado de la azotea, superficie de construcción sobre nivel de banqueta de mil doscientos veintitrés punto cuarenta y nueve metros cuadrados (1,223.49 m²) y una superficie bajo nivel medio de banqueta de seiscientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (635.90 m²), lo anterior, de acuerdo con lo indicado en memoria descriptiva y planos presentados ante dicha autoridad por la persona interesada. -----

No obstante lo anterior, dicho dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, especificó que la construcción a realizar, debería respetar un remetimiento de tres metros (3 m), situación de la cual no se emitirá pronunciamiento, toda vez que del acta de visita de verificación de estudio, el personal especializado en funciones de verificación no hizo constar tal circunstancia, por tanto, esta autoridad no cuenta elementos que permitan calificar de manera

SA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

objetiva el cumplimiento o incumplimiento respecto de este punto. -----

Asimismo, de la Recomendación Técnica, con número de oficio 2662/1534, de ocho de noviembre de dos mil diecinueve, suscrita por el titular de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se desprende que la persona visitada deberá cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes entre otras cosas. -----

Es importante señalar, que acorde a lo advertido por el personal especializado en funciones de verificación, respecto al pretil instalado en la azotea de dos punto veinticinco metros (2.25), resulta menester para esta autoridad retomar lo dispuesto en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contemplada en el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc**, que establece que en las área por encima del número de niveles permitidos, los pretilos en azoteas no deberán ser mayores a uno punto cinco metros (1.5 m) de altura; misma que en su parte de interés refiere: -----

Norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

"8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

(...)

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Por lo anterior, se hace evidente que en el inmueble visitado no se respeta lo dispuesto en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contemplada en el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc**, al haber instalado un pretil que rebasa a toda luz el uno punto cinco metros lineales (1.5 m) de altura permitidos, en consecuencia, la persona visitada infringe las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en contravención de lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita a continuación: -----

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. -----

Así como con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

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.

Así las cosas, toda vez que de los razonamientos y artículos previamente señalados, 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, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, la zonificación y las normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contemplada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, debe ser considerada como grave, toda vez que, al no respetar la altura máxima permitida para el pretil instalado en la azotea del inmueble visitado, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, fue realizada de manera dolosa; por lo que se puede concluir que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que éste 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; esta autoridad advierte de autos, el contrato de compraventa de fecha dos de septiembre de dos mil diez, pasado ante la fe del notario público número nueve del entonces Distrito Federal, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, del que se desprende el pago por concepto de compraventa por la cantidad de [redacted] así también la cantidad de [redacted] por concepto del pago del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C; por lo anterior, considerando las dimensiones y características del predio visitado, aunado a que la mano de obra, así como los materiales necesarios para llevar acabo dichos trabajos requieren de un gasto significativo y considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación

Handwritten initials/signature



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

financiera estable que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el artículo 175, fracción III párrafo tercero de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no respetar lo dispuesto en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contemplada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se impone al ciudadano [redacted] así como a [redacted] copropietarios del inmueble verificado, una MULTA equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M/N (\$28,866.00), lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96 fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no respetar lo dispuesto en la norma general de ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", contemplada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se impone la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam, número doscientos cincuenta (250), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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 Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad.

Se APERCIBE al ciudadano [redacted] así como a [redacted] copropietarios del inmueble verificado 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 resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

III.- Así mismo, se ordena la **DEMOLICIÓN del PRETIL INSTALADO EN EL ÁREA DE AZOTEA QUE EXCEDE LA ALTURA PREVISTA PARA PRETILES, CON EL OBJETO DE QUE SE AJUSTE A LA ALTURA PERMITIDA DE UNO PUNTO CINCUENTA METROS (1.50 M), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN AVENIDA ÁMSTERDAM, NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA (250), COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIEN (06100), CIUDAD DE MÉXICO,** lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 129 fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 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, 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Demolición que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, precisando 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, 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. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----

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:** -----

III. Clausura parcial o total de 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 la 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; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

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 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:

- II. Ejecución subsidiaria;
III. Multa; y

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.

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 conviniera, 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 129. Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

- II. Multa
IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y.
V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

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

Handwritten initials/signature



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

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 veintidós 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2022.-----

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 del ciudadano [REDACTED] y al resto de copropietarios del inmueble verificado, que deberán exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, 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 aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO, fracción I de esta resolución, en caso contrario, en términos de los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.-----
- B) Se hace del conocimiento del ciudadano [REDACTED] y al resto de copropietarios del inmueble verificado, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo del pago de la multa impuesta; **2)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----
- C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN del PRETIL INSTALADO EN EL ÁREA DE AZOTEA QUE EXCEDE LA ALTURA PREVISTA PARA PRETILES, CON EL OBJETO DE QUE SE AJUSTE A LA ALTURA PERMITIDA DE UNO PUNTO CINCUENTA METROS (1.50 M), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN AVENIDA ÁMSTERDAM, NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA (250), COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIEN (06100), CIUDAD DE MÉXICO**, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual

19
ST



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y 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, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [redacted] así como a [redacted] copropietarios del inmueble verificado, una MULTA equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M/N (\$28,866.00.00).

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en Avenida Ámsterdam, número doscientos cincuenta (250), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad.

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena la DEMOLICIÓN del PRETIL INSTALADO EN EL ÁREA DE AZOTEA QUE EXCEDE LA ALTURA PREVISTA PARA PRETILES, CON EL OBJETO DE QUE SE AJUSTE A LA ALTURA PERMITIDA DE UNO PUNTO CINCUENTA METROS (1.50 M), EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, UBICADO EN AVENIDA ÁMSTERDAM, NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA (250), COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIEN (06100), CIUDAD DE MÉXICO, lo que deberá hacer en un plazo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/77/2022

máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la presente resolución. -----

SEXTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; en caso contrario de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble verificado y apoderado legal del resto de los copropietarios o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizada en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en Avenida [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar y ejecutar** la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, 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. -----

DÉCIMO.- CÚMPLASE. -----

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

ELABORÓ:
LIC. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO