Expediente: INVEACDMX/OV/DU/455/2023

En la Ciudad de México, a cuatro de agosto de dos mil veintitrés. ----------

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Nuevo León, número cuarenta y ocho (48), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, atento a los siguientes: ----------

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

1.- El diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, 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 día dieciocho del mismo mes y año, por Leslie Sunashi Silva Herbert, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2985/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- El veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] quien dijo ser apoderado legal de la persona moral [redacted] a quien refirió como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, realizando observaciones y ofreciendo pruebas; recayéndole acuerdo de fecha veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, mediante el cual se previno por una sola vez al promovente para que acreditara fehacientemente su personalidad y el interés de su representada en el procedimiento en que se actúa. ----------

3.- El cinco de junio de dos mil veintidós, fue presentado en la oficialía de partes de este Instituto oficio suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1744/2023, mediante el cual, se comunicó a este Instituto las condiciones patrimoniales del inmueble citado al proemio; y anexo a este se remitió copia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0879/2020 de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte. ----------

4.- El día doce de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el promovente mediante el cual desahogó la prevención indicada en el numeral dos, recayéndole acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil veintitrés, teniéndole por reconocida su personalidad y el interés de su representada, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por admitidas las pruebas ofrecidas. ----------

5.- El día seis de julio de dos mil veintitrés, se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas, por otro lado, en la etapa

correspondiente el compareciente manifestó alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

---

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

---

---------- **C O N S I D E R A N D O S** ----------

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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el quince de septiembre del dos mil, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. ----------

---

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley 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 constancias 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 analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente: ----------

[redacted] 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SOTANO, PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES CON FACHADA EN COLOR AZUL, CON ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL COLOR GRIS Y NÚMERO VISIBLE, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN AREA DE RECEPCIÓN, ESTACIONAMIENTO, A PARTIR DEL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS DEPARTAMENTOS POR NIVEL DANDO UN TOTAL DE CATORCE DEPARTAMENTOS DE APARENTE USO HABITACIONAL, OBSERVANDOSE EN LA AZOTEA UN AREA DE ROOF GARDEN 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE LA OBRA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS (COLOCACIÓN DE PISOS) Y LIMPIEZA 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE APARENTE USO HABITACIONAL 4. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO SE ADVIERTEN OCHO (8) NIVELES 5. SE OBSERVAN CATORCE DEPARTAMENTOS AL INTERIOR 6. DOS DE ELLOS MIDEN 108 M2 (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS) Y LOS RESTANTES MIDEN 77.50 M2 (SETENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 294 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO EXISTE C) SUPERFICIE DE DESPLANTE 294 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 2163 M2 (DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) E) SE ADVIERTE UN SOTANO EN EL PREDIO F) NO EXISTE SEMISOTANO G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 218 M2 (DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS) H) LA ALTURA DE LA PLANTA BAJA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 2.92 M (DOS PUNTO NOVENTA Y DOS METROS) NO SE OBSERVA LA PROTECCIÓN A COLINDANCIA YA QUE NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE CONSTRUCCION EN EL EXTERIOR 9) SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PARRAS Y LAREDO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA UBICADAA 90 METROS 10) METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE 9.40 METROS (NUEVE PUNTO CUARENTA METROS) EN RELACION AL APARTADO DE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA D. VISTO BUENO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido por sótano, planta baja y siete niveles superiores, es decir, ocho niveles, observando desde el primer nivel dos departamentos por piso, llegando a contabilizar catorce (14) departamentos y en el área de azotea observó un área de *"roof garden"*, por otro lado, asentó que al momento de la visita se observan trabajos de obra en etapa de acabados consistentes en colocación de piso y limpieza, el aprovechamiento observado de aparente uso habitacional. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: ----------

Superficie total del predio	Doscientos noventa y cuatro metros cuadrados (294 m^2)
Superficie de área libre	Sin superficie de área libre
Superficie de desplante	Doscientos noventa y cuatro metros cuadrados (294 m^2)
Superficie construida sobre nivel de banqueta	Dos mil ciento sesenta y tres metros cuadrados (2163 m^2)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación. ----------

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, deben presumirse 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. ----------

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, ocurso 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 que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. --------

Por otra parte, en la audiencia de ley celebrada el seis de julio de dos mil veintitrés, se hizo constar la comparecencia del promovente, en la que en su etapa de alegatos, ratificó en todos sus puntos el escrito de observaciones antes estudiado, así como su desahogo de prevención por lo que al no existir manifestaciones complementarias, se continúa con la calificación del presente procedimiento. ----------

III.- 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 de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. ----------

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que 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 y que se hacen consistir en las siguientes: ----------

---

1.- Copia certificada por Notario Público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 65794-151CUDA16, de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis, referente al inmueble ubicado en Avenida Nuevo León, número cuarenta y ocho (48), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, mismo 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. ----------

---

2.- Copia certificada por Notario Público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0395, con fecha de expedición cinco de mayo de dos mil veintiuno, referente al inmueble ubicado en calle Nuevo León, número oficial asignado cuarenta y ocho (48), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, 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. ----------

---

3.- Copia certificada por Notario Público del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0491/2017, de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, referente al Dictamen Técnico en A.C.P., relacionado con el inmueble objeto del presente procedimiento, mismo 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. ----------

---

4.- Copia certificada por Notario Público del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3165/2016, de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis referente a Dictamen Técnico en A.C.P., relacionado con el inmueble objeto del presente procedimiento, mismo 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. ----------

---

5.- Copia certificada por Notario Público del oficio número 0704-C/0414, de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, referente al visto bueno relacionado con el inmueble objeto del presente procedimiento, mismo 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. ----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referentes a los trabajos de remodelación observados en el inmueble visitado; misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. ----------

---

En principio, con relación al estudio de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, se advierte que al inmueble ubicado en calle Nuevo León, colonia Hipódromo, le fue asignado el

número oficial cuarenta y ocho (48), el cual coincide con el domicilio señalado en la orden de visita de verificación; aunado a que en dicha constancia se señaló que el inmueble de mérito se ubica dentro de una zona patrimonial, así como que se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y que también es colindante con el inmueble ubicado en calle Ámsterdam, número noventa y uno (91), el cual se encuentra catalogado por la Secretaría antes referida, lo anterior con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, por lo que para cualquier intervención es requisito indispensable contar con la autorización respectiva de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. --

---

Ahora bien, en este punto es oportuno señalar que la documental con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés señalan lo siguiente: ----------

---

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.* ----------

---

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. ----------

---

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

---

Artículo 21 (...) ----------

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. ----------

---

Artículo 158. *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

---

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; ----------

---

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano"... ----------

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. ----------

En ese tenor, el promovente exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 65794-151CUDA16, por lo que a efecto de determinar si se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, se debe atender lo señalado por el artículo 125, fracción I, párrafo segundo y tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al momento de su emisión, el cual se reproduce para mayor claridad: ----------

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal *(vigente al momento de la emisión del Certificado en estudio).* ----------

Artículo 125. *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

(...) ----------

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición. ----------

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ----------

Así pues, de la transcripción anterior se advierte que la vigencia del certificado exhibido para realizar algún trámite fue de un año y que una vez realizado esté no será necesario obtener un nuevo Certificado a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble o por la modificación del programa delegacional o parcial aplicable; por lo que tomando en consideración que si el certificado en estudio fue expedido el cuatro de octubre de dos mil dieciséis, dicha vigencia persistió hasta el cinco de octubre de dos mil diecisiete, y toda vez que la persona visitada no exhibió documental alguna con la cual se acredité que ejerció el derecho que el mismo confiere, por lo tanto es evidente que los efectos jurídicos del citado certificado ya fenecieron. ----------

Consecuentemente, toda vez que la persona visitada no acreditó contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano procede a consultar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el quince de septiembre del dos mil, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y de su Plano de Divulgación con denominación "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación **HM/24m**, es decir, habitacional mixto, con veinticuatro metros (24m) de altura; además se advierte está ubicado dentro de los limites de un polígono de conservación patrimonial tal y como ya se había señalado al analizar la constancia de alineamiento y número oficial, aunado a que es un inmueble catalogado con valor ambiental, tal y como se aprecia de la siguiente imagen: ----------

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el quince de septiembre del dos mil. ----------

Establecido lo anterior, resulta oportuno retomar lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación, respecto al inmueble visitado, el cual está constituido por sótano, planta baja y siete niveles superiores, es decir ocho (8) niveles, con área de *roof garden* sobre el último nivel, con catorce (14) departamentos, sin superficie de área libre, con una superficie de desplante de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados (294 m²) y una superficie total de construcción de dos mil ciento sesenta y tres metros cuadrados (2163 m²). ----------

Ahora bien, toda vez que el inmueble visitado se ubica dentro de un área de conservación patrimonial; de conformidad con la Norma 4, denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numerales 1 y 3, contemplados en el Programa Delegacional antes mencionado, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68 y 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; cualquier intervención realizada en el inmueble visitado debe ser autorizada a través de dictamen técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los cuales se ampare que las intervenciones observadas, están permitidas para el inmueble verificado; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

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.

4. En 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.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

(...)

3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluye deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.

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.*

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 70. *La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial 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 ejecutado y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. ----------

---

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 este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir 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 Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto a Áreas de Conservación Patrimonial, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que a continuación se citan: ----------

---

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

---

Artículo 10. *Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:* ----------

---

IV. *Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;* ----------

---

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ----------

---

Artículo 281. *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."* ---------

---

Ahora bien, la persona visitada con el ánimo demostrar que observa las disposiciones antes referidas, exhibió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0491/2017, de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, signado por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual contiene el Dictamen Técnico en A.C.P favorable y el cual autorizó la realización de las siguientes intervenciones en el inmueble visitado: ----------

---

"... emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-E) y (1-14) sin excavación o ampliación, incluyendo fachada así como el proyecto de construcción de obra nueva en la parte posterior del inmueble, para 12 departamentos en 8 niveles (sótano + P.B. + 7 niveles) con una altura de 24.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,536.00 m2 y bajo nivel de banqueta de 240 m2, proporcionando 20 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva..." (sic.) ----------

---

De lo antes transcrito, se advierte que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial permitiendo el proyecto de conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios exteriores e interiores con valor artístico entre los ejes (A-E) y (1-14), sin excavación o ampliación, incluyendo fachada así como el proyecto de construcción de obra nueva en la parte posterior del inmueble, para doce (12) departamentos en ocho (8) niveles (sótano + P.B. + 7 niveles) con una altura de veinticuatro (24) metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de mil quinientos treinta y seis metros cuadrados (1,536.00 m^2) y bajo nivel de banqueta de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m^2), proporcionando veinte (20) cajones de estacionamiento. ----------

---

Aunado a lo anterior y a efecto de resolver el presente procedimiento; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con el diverso 278, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificadora advierte que en los autos que integran el presente procedimiento se encuentra el original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1744/2020 de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, al cual se anexo un tanto del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0879/2020 de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, instrumento que es valorado en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues se trata de un documento auténtico expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones. ----------

---

Precisado lo anterior, es de señalar que del contenido de dicho oficio se desprende que al inmueble visitado se le otorgó Dictamen Técnico de modificación al proyecto aprobado de Construcción de Obra Nueva en A.C.P., el cual implicó que una vez revisada la documentación ofrecida por el ahora visitado se consideró procedente la modificación de obra nueva, referente a la adecuación y distribución únicamente de espacios en el segundo nivel de estacionamiento y así emplearlos con un uso habitacional, respetando área libre, y sin alterar la estructura del inmueble, con una superficie máxima de construcción de mil quinientos treinta y seis metros cuadrados (1,536.00 m^2) tal y como se puede advertir de la siguiente transcripción: ----------

---

> *"Una vez revisada la documentación anexa, esta Dirección considera procedente la modificación de obra nueva, referente a la adecuación y distribución únicamente de espacios en el 2° nivel, (de estacionamiento a uso habitacional para 2 departamentos), **respetando área libre**, cubos de iluminación del proyecto de obra nueva anteriormente aprobado, sin alterar la estructura del inmueble.* ----------
>
> ---
>
> *... la modificación y adecuación de espacios únicamente en el segundo nivel para el proyecto de obra nueva aprobado; quedando de la siguiente manera 14 departamentos en ocho niveles (Sótano + P.B +7 niveles) con altura de 24.00metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,536.00 m^2, proporcionando 12 cajones de estacionamiento...".* ----------
>
> ----------*(Énfasis añadido)*

Expuesto lo anterior, es evidente que con los dictámenes técnicos ofrecidos por la persona visitada no se acredita que lo observado por la persona especializada en funciones de verificación, se encuentre autorizado por la autoridad competente para ello; pues en el acta de visita de verificación se hizo constar que en el inmueble visitado no existe área libre, así como que la superficie total de construcción es de dos mil ciento sesenta y tres metros cuadrados (2,163m^2), es decir, seiscientos

veintisiete metros cuadrados (627m²) por encima de los mil quinientos treinta y seis metros cuadrados (1,536m²) permitidos. ----------

Respecto de la copia certificada por Notario Público del oficio número 0704-C/0414, de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, referente al visto bueno relacionado con el inmueble objeto del presente procedimiento, es de señalar que la misma fue expedida con base en el Dictamen Técnico en A.C.P. contenido en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0491/2017, de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, mismo que como ha sido señalado no acredita que lo observado por el personal especializado en funciones de verificación, se encuentre autorizado por la autoridad competente para ello. ----------

En ese tenor, es menester señalar que al inmueble objeto del presente procedimiento le es aplicable la Norma de Ordenación Particular denominada "Porcentaje de Área Libre por Predio", de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, la cual señala lo siguiente: ----------

> ***Norma de Ordenación Particular denominada "Porcentaje de Área Libre por Predio".*** ----------
>
> ***El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente:*** ----------
>
> *20% para predios con área menor de 500 m2.* ----------
>
> *22.5% para predios de más de 500 m2 hasta 2,000 m2.* ----------
>
> *25% para predios con área mayor de 2,000 m2.* ----------

Por lo que, a efecto de determinar si el predio objeto de la visita de verificación cumple con las superficies de área libre y desplante y tomando en consideración que el inmueble visitado mide menos de quinientos metros cuadrados (500 m²), requiere un veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante del ochenta por ciento (80%). ----------

Así pues, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados (294 m²), advertida por la persona especializada en funciones de verificación en el inmueble visitado, en relación con los porcentajes antes señalados, se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a respetar cincuenta y ocho punto ocho metros cuadrados (58.8 m²) de superficie mínima de área libre y doscientos treinta y cinco punto dos metros cuadrados (235.2 m²) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita no observó superficie de área libre y advirtió una superficie de desplante de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados (294 m²), resulta evidente que el inmueble visitado incumple en cincuenta y ocho punto ocho metros cuadrados (58.8 m²) la superficie de área libre y excede en cincuenta y ocho punto ocho metros cuadrados (58.8 m²) la superficie de desplante. -------

En consecuencia, derivado de que la persona visitada no demostró contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto

Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran permitidas, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, y la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numerales 1 y 3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, respectivamente; así también por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, aplicables al inmueble de mérito infringe el Programa Parcial de Desarrollo Urbano antes referido; en relación con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: ----------

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 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, 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".* ----------

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, 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 dicta 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, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto al llevar a cabo trabajos en el inmueble verificado, sin acreditar contar con dictamen técnico u opinión técnica otorgada por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con los que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas y por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, aplicables al inmueble verificado, esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. ----------

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente: ----------

---

---------- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** ----------

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, aplicables al inmueble verificado, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable, drenaje, servicios de limpia y recolección de basura, que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, y al no contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por sus características merece tutela de la autoridad referida, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. ----

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; del estudio realizado a la copia certificada por Notario Público del instrumento notarial número ochenta y un mil setecientos veintiuno (81,721), mismo que corre agregado en los autos del expediente en el que se actúa y el cual contiene la compraventa del inmueble visitado y en donde la persona moral [redacted] figura como la parte compradora, se desprende que el montó que erogó por la compra del inmueble fue de [redacted] ----------

---

Aunado a lo anterior, retomando lo señalado por el personal especializado en funciones de verificación quien advirtió un inmueble constituido por sótano, planta baja y siete niveles superiores en etapa de acabados y limpieza, es evidente que para la edificación de dicho inmueble la persona visitada [redacted] por lo que considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto [redacted] se advierte que la persona visitada [redacted]

III.- La reincidencia; no se tienen 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 y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. ----------

---

CUARTO.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: ----------

---

---------- **SANCIONES** ----------

I.- Por no acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con los que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos ($103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. ($72,618.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, 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 veintitrés. ----------

---

II.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable; es procedente imponer a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos ($103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. ($72,618.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, 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 veintitrés. ----------

---

III.- Independientemente de las multas impuestas, por no acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con los que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas y por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Nuevo León, número cuarenta y ocho (48), colonia Hipódromo, 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. ----------

---

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, 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 harán acreedoras 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 y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

IV.- Así mismo, por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DE ÁREA LIBRE Y OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 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, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso 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. ----------

---

V.- Por no acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con los que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas y por no respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable y con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto y que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se**

ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater apartado A fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90 párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 párrafo primero del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. ----------

---

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 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.* ----------

---

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

Artículo 14. *En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:* ----------

---

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: ----------

---

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan. ----------

---

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. ----------

---

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ---

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total; ---

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

---

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

---

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

---

I. Apremio sobre el patrimonio; ---

II. Ejecución subsidiaria; ---

III. Multa; y ---

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. ---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y ----------

Artículo 105 Quater. *En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:* ----------

A*. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:* ----------

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan. ----------

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. ----------

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 Registral para la Ciudad de México. ----------

Artículo 90 *(...)* ----------

Ahora bien, cuando el motivo de Custodia del Antecedente Registral se derive de una orden de autoridad administrativa o judicial, el procedimiento registral deberá continuarse hasta su conclusión, respetando la prelación de los documentos ingresados a registro, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de los efectos que pueda llegar a producir en su caso la resolución judicial o administrativa al titular del derecho inscrito. ----------

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. ----------

Artículo 162*. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen (...)* ----------

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 el diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Medida 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 $103.74 pesos mexicanos, el mensual es de $3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual $37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2023. ----------

---

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 de la persona visitada, que deberá 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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en 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 con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

B) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los cuales se ampare que las intervenciones observadas, están permitidas para el inmueble verificado, **3)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas al momento de la diligencia se encuentran permitidas para el inmueble visitado 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** DE LAS

SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DE ÁREA LIBRE Y OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE Y A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE, en el inmueble visitado, 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 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, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

D) Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los cuales se ampare que las intervenciones observadas, están permitidas para el inmueble verificado; **3)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas al momento de la diligencia se encuentran permitidas para el inmueble visitado; o en su caso **4)** demuestre haberse ajustado a las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas en la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater apartado A fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A fracción II de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90 párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 párrafo primero del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. ----------

---

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 se cita a continuación, 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."* ----------

----------**R E S U E L V E**----------

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

----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, 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 a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos ($103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. ($72,618.00).** ----------

----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos ($103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N. ($72,618.00)**. ----------

----

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Nuevo León, número cuarenta y ocho (48), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México. ----------

----

SEXTO.- Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita 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 harán acreedoras 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 y II de la Ley de

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

---

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LAS SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN EXCEDIDAS HASTA AJUSTARSE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DE ÁREA LIBRE Y OCHENTA POR CIENTO (80%) DE DESPLANTE PERMITIDAS POR LA ZONIFICACIÓN APLICABLE contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución. ----------

---

OCTAVO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción V, se ordena la **CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento** ubicado en calle Nuevo León, número cuarenta y ocho (48), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México. ----------

---

NOVENO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90 párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162 párrafo primero del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México. ----------

---

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, 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 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 en original el recibo de pago de las multas impuestas, 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 en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

DÉCIMO PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral [redacted] a través del ciudadano [redacted] en el inmueble señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted]

DÉCIMO TERCERO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de 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 CUARTO.- CÚMPLASE. ----------

Así lo resolvió y firma al calce por triplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ