



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

En la Ciudad de México, a diecisiete de junio de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Carlos B. Zetina, número 73 (setenta y tres), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11800 (once mil ochocientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veintidós de abril de dos mil veinticuatro, 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 veintitrés del mismo mes y año, por el servidor público Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto del veintitrés de abril del año en curso, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión temporal total de actividades del inmueble verificado; consecuentemente, en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en similar data; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2242/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- Con fecha ocho de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha trece del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como representante legal de la persona moral denominada ' [REDACTED] ', en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de administración número [REDACTED] del inmueble visitado, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones, en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando 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.-----

3.- Con fecha tres de junio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana Zaira Karenina Hernández Salazar, en su carácter de autorizada por el ciudadano Arturo Hop Dabah, representante legal de la persona moral denominada "Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver", en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de administración número 3009, propietaria del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinte de abril de dos mil doce, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en 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 instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**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 constancias que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA SEÑALADA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA, CON TAPIAL FRONTAL DE MADERA Y UNA SECCIÓN RESTANTE DE LÁMINA METÁLICA Y MALLA TIPO SOMBRA EN LA PARTE SUPERIOR, AL INGRESAR ADVIERTO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA CON UNA ESTRUCTURA INTERIOR DE ACERO, DE RECIENTE INSTALACIÓN PARA HABILITAR UN TAPANCO, TAMBIÉN APRECIO QUE SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE APLICACIÓN DE YESO EN MUROS INTERIORES, TRABAJOS DE INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA POR PISO, ADEMÁS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN MUROS, CON 8 TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, EN LA PARTE CENTRAL Y POSTERIOR DEL PREDIO OBSERVO UNA ZONA A CIELO ABIERTO DONDE APRECIO DEMOLICIÓN, QUEDANDO EL TERRENO NATURAL POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA 1.70 MTS (UNO PUNTO SETENTA METROS). LOS MUROS LATERALES SE CONSERVAN, EL MURO POSTERIOR QUE DELIMITABA EL PREDIO, YA NO EXISTE. 2.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ADVIERTO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA CON UNA ESTRUCTURA INTERIOR DE ACERO, DE RECIENTE INSTALACIÓN PARA HABILITAR UN TAPANCO, TAMBIÉN APRECIO QUE SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE APLICACIÓN DE YESO EN MUROS INTERIORES, TRABAJOS DE INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA POR PISO, ADEMÁS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN MUROS, CON 8 TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO OBSERVO UNA ZONA A CIELO ABIERTO DONDE SE REALIZÓ DEMOLICIÓN, QUEDANDO EL TERRENO NATURAL POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA 1.70 MTS (UNO PUNTO SETENTA METROS). LOS MUROS LATERALES SE CONSERVAN, EL MURO POSTERIOR QUE DELIMITABA EL PREDIO YA NO EXISTE. 3.- AL MOMENTO OBSERVO REHABILITACIÓN DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE EN DONDE SE OBSERVA APLICACIÓN DE YESO EN MUROS, CAMBIO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TRABAJOS DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA, SANITARIA Y CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURA METÁLICA (TAPANCO) EN UNA SUPERFICIE DE 93.20 M2 (NOVENTA Y TRES PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS), EXCAVACIÓN AL CENTRO Y FONDO DEL PREDIO EN UNA SUPERFICIE DE 304.00 M2 (TRESCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS) Y UNA PROFUNDIDAD DE 1.70 M2 (UNO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS), NO OMITO MENCIONAR QUE OBSERVO DEMOLICIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES PREEXISTENTES. 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE REHABILITACIÓN DE INMUEBLE PREEXISTENTE, CON TRABAJOS DE APLANADOS E INSTALACIONES ELÉCTRICA, HIDRÁULICA Y SANITARIA, ADEMÁS DE EXCAVACIÓN EN LA PARTE CENTRAL Y POSTERIOR DEL PREDIO. 5.- EL CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE CUENTA CON UN NIVEL A DOBLE ALTURA SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR. 6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 7.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES (A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 159.10 M2 (SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS); (B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 2665.54 M2 (DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS); POR USO; (C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 665.90 M2 (SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS); (D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 93.20 M2 (NOVENTA Y TRES PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS); (E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 5.56 MTS (CINCO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS); (F) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE: AL INTERIOR DEL CUERPO CONSTRUCTIVO EXISTE UNA ESTRUCTURA METÁLICA CON UNA ALTURA DE 2.94 MTS (DOS PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS) Y LA ALTURA TOTAL INTERIOR DE 5.56 MTS (CINCO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS); (G) NO ADVIERTO SÓTANOS AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; (H) NO ADVIERTO SEMISÓTANO, SIN EMBARGO EXISTE LA EXCAVACIÓN AL MOMENTO DE 1.70 MTS (UNO PUNTO SETENTA METROS) POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR; (I) NO OBSERVO SUPERFICIE CONSTRUÍDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 9.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 10.- NO OBSERVO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA. 11.- EL CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE SE ENCUENTRA A 4.10 MTS (CUATRO PUNTO DIEZ METROS) DE DISTANCIA DEL INMUEBLE COLINDANTE SUR (COLINDANCIA LATERAL), EL INMUEBLE PREEXISTENTE SE ENCUENTRA A 32.90 MTS (TREINTA Y DOS PUNTO NOVENTA METROS) DE DISTANCIA DEL INMUEBLE COLINDANTE ORIENTE (COLINDANCIA POSTERIOR). 12.- OBSERVO SOLO UN PAR DE PUNTALES DE MADERA EN UNA SECCIÓN DE LA COLINDANCIA NORTE. 13.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LA AVENIDA JOSÉ MARTÍ Y AVENIDA PROGRESO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA UBICADA A 49.00 MTS (CUARENTA Y NUEVE METROS DE DISTANCIA). 14.- EL INMUEBLE CUENTA CON 19.20 MTS (DIECINUEVE PUNTO VEINTE METROS) DE FRENTE SOBRE LA CALLE CARLOS B. ZEITINA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B.- EXHIBE COPIA SIMPLE DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. C.- EXHIBE COPIA SIMPLE DE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. D.- EXHIBE EN COPIA SIMPLE, AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INBAL, DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un inmueble preexistente de planta baja a doble altura con una estructura interior de acero de reciente instalación para habilitar tapanco; asimismo, se advierten trabajos de aplicación de yeso en muros interiores, trabajos de instalaciones hidráulicas y sanitarias por piso, además de instalación eléctrica en muros, con 8 (ocho) trabajadores de la construcción y en la parte posterior del predio, una zona a cielo abierto en donde se realizó demolición, quedando el terreno natural por debajo del nivel de banquetta, conservando los muros laterales y el muro posterior que delimita el predio ya no existe; señalando el aprovechamiento de "Rehabilitación de inmueble preexistente, con trabajos de aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de excavación en la parte central y posterior del predio".

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

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TRECE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA A MENOS QUE SE MODIFIQUE EL USO Y SUPERFICIE SOLICITADO, FOLIO: 20293-151AGRO23D, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CUENTA CATASTRAL [REDACTED] PARA UNA ZONIFICACIÓN H/5/30/A.

2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA NO INDICA, FOLIO: 283/2022, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, NÚMERO OFICIAL 73 (SETENTA Y TRES).

3. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA DEMOLICIÓN PARCIAL Y PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A.C.P., EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL QUINCE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO: SEDUVI/3300/DICUEP/0585/2023, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, DONDE MENCIONA A LA LETRA: "CONSERVANDO UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 204.70 M2 EN DOS NIVELES (P.B. + 1 NIVEL) ENTRE LOS EJES (1-2) Y (A-F)".

EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA ESTRICTAMENTE DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL EMITIDO POR DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE, EMITIDO EL 2 DE AGOSTO DE 2023, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, MEDIANTE OFICIO NÚMERO: 1243-C/0911.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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

Handwritten signature 'Y' on the left and a large handwritten signature on the right.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

En lo que respecta a la instrumental exhibida durante la diligencia de verificación consistente en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha trece de abril de dos mil veintitrés, folio 20293-151AGRO23D, para el inmueble visitado, es de señalar que si bien, fue presentada a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos; lo anterior, de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:-----

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

*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 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.*----- (Énfasis añadido)

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día ocho de mayo de dos mil veinticuatro, 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.-----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que la manifestación hecha valer por el promovente, refiere 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 admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha tres de junio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de administración número [REDACTED] del inmueble visitado; teniendo por presentados alegatos por escrito, curso de cuyo análisis se desprenden los mismos argumentos expresados en su escrito de observaciones, por consiguiente al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

N



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

**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 con 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.-** Original de la Constancia de Alineamiento y número oficial, folio 283/2022, de fecha treinta de mayo de dos mil veintidós, misma 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 cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

**2.-** Original de la Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición Parcial, número 063/2023, expedida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, el seis de julio de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado, misma 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 cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

**3.-** Original de la Licencia de Construcción Especial número FMH-033-2023, expedida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, el veinte de septiembre de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado, misma 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 cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

**4.-** Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición nueve de abril de dos mil veinticuatro, folio 36029-151SORO23, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----

**5.-** Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0585/2023, de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

γ



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

6.- Original del Oficio número 1243-C/0911, de fecha dos de agosto de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para ajustar y modificar el visto bueno emitido con oficio número 0295-C/0231 de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, para el proyecto de intervenciones de obra mayor en el inmueble visitado, 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. -----

7.- Original del Oficio número 0295-C/0231, de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se solicita el visto bueno para el proyecto de intervención de obra mayor en el inmueble visitado, 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. -----

8.- Original de la Memoria Descriptiva de intervenciones respecto del inmueble visitado, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha dos de agosto de dos mil veintitrés, misma que es valorado en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

9.- Original de 3 (tres) planos arquitectónicos con sello de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, números EA-01, EA-02 y EA-04, mismos que son valorados en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad.--

10.- Original de 3 (tres) planos arquitectónicos con sello del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha dos de agosto de dos mil veintitrés, número EA-01, EA-02 y EA-05, mismos que son valorados en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

11.- Original del escrito denominado Dictamen Técnico firmado por el Director Responsable de Obra-2024, José Luis Aguilar García, respecto del inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

12.- Original de oficio 401.3S.1-2022/0505, de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintidós, emitido por el Director de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el cual se emite en atención a la consulta realizada en relación con la calidad monumental que guarda el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----

X



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

**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, relativos a los trabajos de rehabilitación de inmueble preexistente, con trabajos de aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición, quedando el terreno natural por debajo del nivel de banqueta, conservando los muros laterales y el muro posterior que delimita el predio ya no existe. -----

De la Constancia de Alineamiento y número oficial, folio 283/2022, de fecha treinta de mayo de dos mil veintidós, es de señalar que de su contenido se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento le fue asignado el número setenta y tres (73), coincidiendo con la ubicación señalada en la orden de visita de verificación.-----

Ahora bien, por lo que hace a las instrumentales consistentes en original del escrito denominado Dictamen Técnico firmado por el Director Responsable de Obra-2024, José Luis Aguilar García, respecto del inmueble visitado, así como los Planos número EA-01, EA-02 y EA-04, de fecha ocho de marzo de dos mil veintitres y EA-01, EA-02 y EA-05 de fecha dos de agosto de dos mil veintitres y la Memoria Descriptiva de intervenciones respecto del inmueble visitado, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha dos de agosto de dos mil veintitres, se precisa que los mismos son la base del trámite para la obtención de los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0585/2023, de fecha quince de febrero de dos mil veintitres, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, oficio 1243-C/0911, de fecha dos de agosto de dos mil veintitres, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y oficio número 0295-C/0231, de fecha ocho de marzo de dos mil veintitres, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto de los cuales se entrará a su estudio en párrafos posteriores. -----

Así las cosas, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo 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, 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

**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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

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 15 Bis.** Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: -----

(...) -----

**Artículo 21.** -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. -----

**Artículo 158.** Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

**I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. -----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate. -----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. -----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o
b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

En tales condiciones, la persona visitada presentó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 36029-151SORO23, con fecha de expedición nueve de abril de dos mil veinticuatro, vigente al momento de la visita de verificación, en ése sentido, ésta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta.

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación H/5/30 [Habitacional, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre]; asimismo, se advierte que dicho inmueble es considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro), tal y como se indica a continuación:

Table with 2 columns: ÁREAS DE ACTUACIÓN (Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial") and NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales")

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. ACP / INBA / SEDUVI inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), inmueble catalogado o considerado con valor patrimonial por la SEDUVI. A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano, cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En ese sentido, en términos de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4.1, contemplada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinte de abril de dos mil doce, así como de los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68 y 70, fracción I, y

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la respectiva autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo, que amparen las intervenciones consistentes en los trabajos de rehabilitación del inmueble preexistente, con aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición en el inmueble visitado; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinte de abril de dos mil doce.** -----

(...)

**Áreas de Conservación Patrimonial** -----

Las Áreas de Conservación Patrimonial son las poligonales en donde aplican normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno urbano, arquitectónico y ambiental, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, en cuanto a su estructura urbana, morfología urbana, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos; estas se categorizan según sus características en zonas arqueológicas, artísticas e históricas, que son las que cuentan con declaratoria federal de zona de monumentos, así como las zonas patrimoniales reconocidas por la Secretaría; dichas poligonales se irán definiendo según el procedimiento indicado en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**4.1. 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 del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.** -----

**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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

**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. -----

**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. -----

En tales condiciones, el promovente exhibió Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición Parcial, número 063/2023, expedida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, el seis de julio de dos mil veintitrés, expedida para la demolición parcial de una construcción en una superficie total de 681.48m<sup>2</sup> (seiscientos ochenta y uno punto cuarenta y ocho metros cuadrados) en 2 (dos) niveles, demoliendo 499.50m<sup>2</sup> (cuatrocientos noventa y nueve punto cincuenta metros cuadrados) y quedando 181.98m<sup>2</sup> (ciento ochenta y uno punto noventa y ocho metros cuadrados) en el inmueble visitado y Licencia de Construcción Especial número FMH-033-2023, expedida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, el veinte de septiembre de dos mil veintitrés, el treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, otorgada para la demolición parcial consistente en dos niveles actualmente desocupada, en una superficie en planta baja de 426.24m<sup>2</sup> (cuatrocientos veintiséis punto veinticuatro metros cuadrados), ambas para el predio visitado, de las cuales se desprende únicamente que la parte interesada pretende dar aviso a dicho órgano político administrativo de los trabajos a ejecutar en el inmueble verificado, por lo que en su caso, con dicho instrumento se demuestra la observancia a la normatividad en materia de construcciones y edificaciones, así como demoliciones, consecuentemente, no resulta ser la documental idónea para acreditar que los trabajos observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos de conformidad con los instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----

Por lo que hace al oficio 401.3S.1-2022/0505, de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintidós, emitido por el Director de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del mismo se desprende que el inmueble visitado, no es considerado monumento histórico, ni colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, por lo anterior, dicha Dirección no tiene competencia sobre el mismo. -----

Asimismo, exhibió oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0585/2023, de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de cuyo contenido se desprende que es favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para que en el inmueble visitado se llevara a cabo la demolición parcial entre los ejes (2-14) y A-F), en una superficie de construcción de 476.78 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y seis punto setenta y ocho metros cuadrados), conservando entre los ejes (1-2) y (A-F) una superficie de construcción de 204.70 m<sup>2</sup> (doscientos cuatro punto setenta metros cuadrados), así como para el proyecto de obra nueva desarrollado en 5 (cinco) niveles, con una altura de 17.10 m (diecisiete punto diez metros) a nivel de piso terminado de azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,684.80 m<sup>2</sup> (mil seiscientos ochenta cuatro punto ochenta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

metros cuadrados) (incluye superficie de conservación) y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 520.40 m (quinientos veinte punto cuarenta metros), proporcionando 8 (ocho) cajones de estacionamiento en semisótano y 14 (catorce) cajones de estacionamiento en planta baja, en relación con el original del oficio número 0295-C/0231, de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el cual contiene el Visto Bueno otorgado para el proyecto de intervención a realizar en el inmueble visitado, consistente en la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacio interiores de dicho inmueble con valor artístico, entre los ejes(1-2) y (A-F), conforme a los planos EA-01, EA-02, EA-03, sin realizar excavación o ampliación en el área por conservar, los cuales corresponden a los mismos ejes que delimitan la superficie de construcción que deberá conservar el predio de mérito.-----

Sin embargo; resulta pertinente destacar que el promovente ofreció original del visto bueno con número de oficio 1243-C/0911, de fecha dos de agosto de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para ajustar y modificar el visto bueno emitido con oficio número 0295-C/0231 de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, para el proyecto de intervenciones de obra mayor en el inmueble visitado, consistentes en la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores de dicho inmueble con valor artístico entre los ejes (1-2) y (A-E), conforme a los citados planos EA-01, EA-02, EA-03, y los correspondientes EA-04 y EA-05, sin realizar excavación o ampliación en el área por conservar; por lo que, dicha documental no corresponde con el inicialmente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante Dictamen Técnico para demolición parcial y proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, debido a que este no contempla las modificaciones consistentes en conservar entre los ejes (1-2) y (A-F) una superficie de construcción de 204.70 m<sup>2</sup> (doscientos cuatro punto setenta metros cuadrados), señaladas en el Visto Bueno en mención, por lo cual, al haberse modificado las características del proyecto de intervención original, el promovente debía obtener un nuevo dictamen de dicha Secretaría conforme a las modificaciones de las características del proyecto de intervención, ello en virtud de que en su parte conducente el propio Dictamen Técnico señala “...En el caso de que las características del proyecto se modifiquen, se deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente...” (sic), **en consecuencia, el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0585/2023, de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, no es idóneo para demostrar el cumplimiento en relación a acreditar contar con Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare los trabajos observados al momento de la visita de verificación,** siendo su obligación 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 Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: -----

**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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

(...)  
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."

En consecuencia, resulta evidente que la persona visitada, al llevar a cabo intervenciones en el inmueble visitado, consistentes en los trabajos de rehabilitación del inmueble preexistente, con aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición, sin acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare dichas intervenciones realizadas en el inmueble visitado, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

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

Así como los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley en cita, mismos que para mayor referencia a continuación se transcriben:

**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

Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, al haber realizado intervenciones consistentes en los trabajos de rehabilitación del inmueble preexistente, con aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición en el inmueble visitado, era ineludible la obligación de la persona visitada acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que dichas intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; circunstancia que no aconteció en la especie, razón por la cual 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, se procede a lo siguiente:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I. La gravedad de la infracción y afectación al interés público;** se determina que la infracción en que incurrió el visitado afecta al interés público, toda vez que llevó a cabo intervenciones en el inmueble verificado, consistentes en los trabajos de rehabilitación del inmueble preexistente, con aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición, sin acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare las intervenciones ejecutadas, lo que conlleva un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó [redacted] trabajadores, en razón de ello, y toda vez que conforme a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, el salario mínimo para el ejercicio del año dos mil veinticuatro es de \$248.93 (doscientos cuarenta y ocho pesos 93/100 M.N.), la persona visitada diariamente eroga por concepto de salario mínimo, al menos, la cantidad de \$ [redacted] por los [redacted] trabajadores, que multiplicado por 30 (treinta) días correspondiente a un mes, resulta la cantidad de [redacted], lo anterior con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 94, de la Ley Federal del Trabajo.

**III. La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.-----

**CUARTO.-** Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

**SANCIONES**

**I.-** Por realizar intervenciones consistentes en los trabajos de rehabilitación del inmueble preexistente, con aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigente en sentido positivo que ampare que dichas intervenciones se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona moral denominada "[REDACTED]", en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de administración número [REDACTED] del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **300 (TRESCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$32,571.00 (TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, 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 veinticuatro.-----

**II.-** Independientemente de la multa impuesta, (por haber realizado en el inmueble visitado intervenciones consistentes en los trabajos de rehabilitación del inmueble preexistente, con aplanados e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, además de la demolición, sin acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare que las mismas se encuentran permitidas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Carlos B. Zetina, número 73 (setenta y tres), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11800 (once mil ochocientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, en cumplimiento de la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión y en su



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

lugar se consigna a colocar sellos de **CLAUSURA**.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o a 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 hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante 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;

(...)

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.

(...)

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.**

**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.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

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 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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

**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; -----

**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 -----

**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 veinticuatro 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 \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024. -----

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

**A.** Se hace del conocimiento a la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024**

Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**B.** Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; así como, **2)** acredite contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado; de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I 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, 48 fracción II, 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad.-----

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

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

(...)------

**Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:**-----

**I. La resolución definitiva que se emita.**-----

**RESUELVE**-----

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, 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 denominada ' [REDACTED] ', en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de administración número [REDACTED] del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **300 (TRESCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$32,571.00 (TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**.-----

*[Firma]*

*[Firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

**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 calle Carlos B. Zetina, número 73 (setenta y tres), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11800 (once mil ochocientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, en cumplimiento de la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión y en su lugar se consigna a colocar sellos de **CLAUSURA**.-----

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 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 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.-----

**QUINTO.-** 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 132 ( cero ciento treinta y dos), Colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.-----

**SEXTO.-** Asimismo, 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.-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el presente fallo a la persona moral denominada ' [REDACTED] ', en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso de administración número [REDACTED] del inmueble visitado, a través



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/441/2024

de su representante legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] esquina calle [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México.

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

**NOVENO.-** CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado 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:

Li. Janett Dionicio Nava.

Revisó:

Michael Ortega Ramírez.