EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/571/2024

En la Ciudad de México, a veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro. ----------

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Querétaro, número 16 (dieciséis), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y;----------

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

1.- El diecisiete de junio 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 día dieciocho del mismo mes y año, por la servidora pública Ana Patricia Carreño Mondragón, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinte de junio de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3307/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- Con fecha uno de julio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad, como [redacted] de la persona moral denominada [redacted], así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, 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.- El doce de agosto de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted], en su carácter de autorizado por el ciudadano [redacted], de la persona moral denominada [redacted], desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

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

---

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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 RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO AL CUAL SOY COMISIONADA. Y CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO PLACAS DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL VISIBLES, ASÍ COMO POR COINCIDIR EL INMUEBLE EN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS CON EL DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y DARLO POR CIERTO EL C. [redacted] QUIEN NOS ATIENDE EN CARÁCTER DE [redacted] Y ANTE QUIEN NOS IDENTIFICAMOS PLENAMENTE Y EXPLICAMOS EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y VIDEOGRABACIÓN Y LE SOLICITAMOS EL ACCESO Y LAS FACILIDADES PARA DESAHOGAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE. HACIENDO CONSTAR. LO SIGUIENTE:1. SE ADVIERTE UN INMUEBLE EN PROCESO DE OBRA NUEVA. CONSTITUIDO AL MOMENTO POR DOS TORRES. FRONTAL Y POSTERIOR O A Y B. DE SEIS NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA Y FABRICACIÓN DE MUROS Y MUROS BAJOS EN ÁREA QUE, A DICHO DEL VISITADO, SERÁ "ROOF GARDEN". ASIMISMO, SE ADVIERTE UN SEMISÓTANO Y DOS SÓTANOS DIVIDIDOS EN CUATRO MEDIOS NIVELES. SE APRECIAN CUBO PARA ELEVADOR EN CADA TORRE. ASI COMO DOS INTERIORES POR NIVEL EN CADA TORRE. HACIENDO UN TOTAL DE DOCE INTERIORES O DEPARTAMENTOS POR CADA TORRE. PARA UN TOTAL DE VEINTICUATRO (24) DEPARTAMENTOS EN EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.2. EN RELACIÓN CON LAS INTERVENCIONES QUE SE HAN EJECUTADO EN EL INMUEBLE SE ADVIERTE OBRA NUEVA CONSTITUIDA. AL MOMENTO. POR DOS TORRES CON DOCE DEPARTAMENTOS TIPO CADA UNA.

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

SEMISÓTANO Y DOS SÓTANOS DIVIDIDOS EN CUATRO MEDIOS NIVELES. LA TORRE POSTERIOR (TORRE B) SE ADVIERTE EN PROCESO DE ACABADOS Y LA TORRE FRONTAL (TORRE A) SE ADVIERTE AÚN CON ÁREAS EN PROCESO DE OBRA CIVIL (COLOCACIÓN DE PISO, REPELLADO DE MUROS, COLOCACIÓN DE INSTALACIONES HIDRO SANITARIAS, ENTRE OTROS). EN RELACIÓN CON LOS CUBOS DE ELEVADOR DE CADA TORRE SE ADVIERTEN DELIMITADOS PERIMETRALMENTE CON CINTA AMARILLA. EN LA TORRE FRONTAL (TORRE A), SE ADVIERTEN VANOS DE VENTANA DELIMITADOS CON CINTA ROJA, MIENTRAS QUE EN LA TORRE POSTERIOR (TORRE B) SE ADVIERTEN VENTANAS COLOCADAS.3. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA EL SIGUIENTE APROVECHAMIENTO: SE ADVIERTE OBRA NUEVA EN PROCESO, CONSTITUIDA POR DOS TORRES CON DOCE DEPARTAMENTOS CADA UNA, CON APARENTE USO HABITACIONAL, YA QUE POR EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN AÚN NO SE PUEDE CONSTATAR SU APROVECHAMIENTO DEFINITIVO.4. EL INMUEBLE CUENTA CON SEIS NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA.5. EN RELACIÓN CON EL NÚMERO DE VIVIENDAS , AL MOMENTO SE ADVIERTEN ESPACIOS Y CONDICIONES PARA VEINTICUATRO (24) VIVIENDAS.6. EN RELACIÓN CON LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS SE ADVIERTEN 65 M2 (SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) POR CADA VIVIENDA O INTERIOR.7. LAS MEDICIONES OBTENIDAS, SON: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 365 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA, ES DE 1745.16 M2 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS).C) EN RELACIÓN CON LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE AL MOMENTO ES DE 74.14 M2 (SETENTA Y CUATRO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS).D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 290.86 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS).E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 18.70 M (DIECIOCHO PUNTO SETENTA METROS).F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE: SÓTANOS DOS CUENTA CON UNA ALTURA DE 2.98 M (DOS PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS); EL SÓTANO UNO CUENTA CON UNA ALTURA DE 2.65 M (DOS PUNTO SESENTA Y CINCO METROS). EL SEMISÓTANO TIENE UNA ALTURA DE 1.74 M (UNO PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS) SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. LOS NIVELES SUPERIORES TIENEN 2.80 M DE ALTURA (OCHOCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS).K) EL FRENTE DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA A UN SOLO NIVEL DE BANQUETA.L) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ÁREA DE RESTRICCIÓN.8. RESPECTO A LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, EN ESTE MOMENTO SE ADVIERTEN TAPIAL TIPO MARQUESINA Y MALLA SOMBRA CON LOS INMUEBLES COLINDANTES.9. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE MÉRIDA Y FRONTERA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA EN SU ESQUINA A UNA DISTANCIA DE 22 M (VEINTIDÓS METROS).10. EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE 9.40 M (NUEVE PUNTO CUARENTA METROS) SOBRE LA CALLE DE QUERÉTARO.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EN ESTE MOMENTO:A) EN RELACIÓN CON EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA.B) EN RELACIÓN CON LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA.C) RESPECTO AL DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble en proceso de obra nueva, con dos torres una de manera frontal (torre A) y otra posterior (torre B), constituidas por seis niveles sobre nivel de banqueta y doce departamentos por cada torre, un semisótano, dos sótanos divididos en cuatro medios niveles, cubo para elevador en cada torre, advirtiendo la fabricación de muros y muros bajos en área que a dicho de la persona visitada será un roof garden, observando la torre B en etapa de acabados con ventanas colocadas, y en la torre A en proceso de obra civil consistentes en colocación de pisos, repellado de muros, instalaciones hidrosanitarias, así como vanos de ventana delimitados con cinta roja; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: ---

---

Superficie total del predio	365 m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados)
Superficie total construida sobre nivel de banqueta	1,745.16 m² (mil setecientos cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados)
Área libre	74.14 m² (setenta y cuatro punto catorce metros cuadrados)
Desplante	290.86 m² (doscientos noventa punto ochenta y seis metros cuadrados)
Superficie total construida bajo nivel de banqueta	870 m² (ochocientos setenta metros cuadrados)
Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	18.70 m (dieciocho punto setenta metros lineales)
Altura entre pisos	2.80 m (dos punto ochenta metros lineales)

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

---

A.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL , EN ORIGINAL.CON FECHA DEL VEINTISÉIS DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA PERMANENTE EN TANTO NO SE MODIFIQUE EL USO Y/O SUPERFICIE SOLICITADO DEL INMUEBLE . FOLIO NÚMERO 32200 151PEGA23D. EXPEDIDO A FAVOR DEL DOMICILIO QUE NOS OCUPA..

B.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE.CON FECHA DEL VEINTISIETE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA ILEGIBLE. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. FOLIO 0834.

C.EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EN MATERIA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL , EN COPIA CERTIFICADA. CON FECHA DEL SIETE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA NO INDICA. PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO. NÚMERO DE OFICIO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2257/2023 EN RELACIÓN CON EL OFICIO SEDUVI/DGDU/DPCUEP/0341/2021.

AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.EXHIBE COPIA SIMPLE CON ASUNTO: INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE QUERÉTARO NÚMERO 16 EN LA COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC EMITIDO POR LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE, DE FECHA 21 DE ENERO DE 2021. OFICIO NÚMERO 0115-C/0115.

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----------

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. ----------

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día uno de julio de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto a su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.----------

En principio, el promovente refiere que la orden de visita es ilegal, toda vez que no cumple con los requisitos de procedibilidad, además de ser infundada e inmotivada, consagrados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en lo particular dichos argumentos se constriñen a precisar que el promovente pretende impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de los actos administrativos antes citados, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. ------

Asimismo, refiere que con la probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha doce de agosto de dos mil veinticuatro, se hizo constar que el ciudadano [redacted], en su carácter de autorizado, formuló alegatos de manera verbal, ratificando el escrito antes señalado, indicando que fue ingresado escrito de alegatos en la oficialía de partes de este Instituto el mismo día, al cual se le asignó el número de folio 12610, del que se desprende que realizó los mismos argumentos a los ya estudiados; 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.----------

---

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. ----------

---

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de la prueba ofrecida y admitida que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hace consistir en la siguiente:----------

---

1.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Revalidación, Aviso de Terminación de Obra, folio 1/06/068/2023 RCUB/068/2023, con fecha de registro treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, referente al inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 32200-151PEGA23D, fecha de expedición veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, 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 pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

3.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0834, con fecha de expedición veintisiete de junio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en Eje 2 Sur Querétaro, número oficial asignado 16 (dieciséis), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

4.- Original del oficio número 0115-C/0115, de fecha veintiuno de enero de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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 pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

5.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2257/2023, de fecha siete de julio 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 pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

IV.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble en proceso de obra nueva, con dos torres una de manera frontal (torre A) y otra posterior (torre B), constituidas por seis niveles sobre nivel de banqueta y doce departamentos por cada torre, un semisótano, dos sótanos divididos en cuatro medios niveles, cubo para elevador en cada torre, con una superficie total construida sobre nivel de banqueta de 1,745.16 m^2 (mil setecientos cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados), así como una superficie total construida bajo nivel de banqueta de 870 m^2 (ochocientos setenta metros cuadrados). ----------

---

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0834, con fecha de expedición veintisiete de junio de dos mil veintitrés, se desprende que al inmueble ubicado en Eje 2 Sur Querétaro, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 16 (dieciséis), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. ----------

---

Por lo antes expuesto, 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, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuentes:----------

---

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 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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.----------

---

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 este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 32200-151PEGA23D, fecha de expedición veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, para el inmueble visitado, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito

Federal (vigente al momento de su expedición), del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; no obstante, en atención al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción I, párrafos segundo y sexto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, precepto legal, del cual se desprende que tendrá vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante y una vez ejercido no será 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. ----------

---

Analizado lo anterior y considerando que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida la impresión del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Revalidación, Aviso de Terminación de Obra, folio 1/06/068/2023 RCUB/068/2023, con fecha de registro treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, se infiere que la persona visitada ejerció el derecho conferido en el Certificado de cuenta, de tal forma está autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el Certificado antes referido. ----------

---

Establecido lo anterior, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HC/6/20/Z** [Habitacional con Comercio en planta baja, 6 (seis) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Z]; en este sentido, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en la zonificación el inmueble visitado tiene permitidos 6 (seis) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble de 6 (seis) niveles contados a partir del nivel de banqueta, resulta evidente que hasta el momento de la visita de verificación cumple con el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. ----------

---

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie de área libre permitida, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 365 m^2 (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados); ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se desprende que debe respetar el 20% (veinte por ciento) de área libre, lo que corresponde a 73 m^2 (setenta y tres metros cuadrados), siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, advirtió un área libre en el inmueble verificado de 74.14 m^2 (setenta y cuatro punto catorce metros cuadrados), por lo que hasta el momento de la visita de verificación la persona visitada respeta el porcentaje mínimo de superficie de área libre requerido por la zonificación aplicable. ----------

---

Bajo esa tesitura, en relación con la superficie máxima de desplante, derivado del área libre permitida, resulta que debe respetar el 80% (ochenta por ciento) máximo de desplante, siendo esto, 292 m^2 (doscientos noventa y dos metros cuadrados) y toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió un desplante en el inmueble de 290.86 m^2 (doscientos noventa punto ochenta y seis metros cuadrados), hasta el momento de la visita de verificación la persona visitada cumple con la superficie máxima de desplante permitida de conformidad con la zonificación aplicable.----------

---

Finalmente para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, al respecto la Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)", contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual en la parte que interesa, señala: ----------

Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" ----------

"(…) El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. ----------

Se calcula con la expresión siguiente: CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio. ----------

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. ----------

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida (…)". ---

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado es de 292 m² (doscientos noventa y dos metros cuadrados), por lo que se procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: ----

CUS= 292 (superficie de desplante) x 6 (número de niveles permitidos) / **365** (superficie total del predio) = **4.8**

4.8 (CUS) x **365** (superficie total del predio) = **1,752** (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).

Es decir, que la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de 1,752 m² (mil setecientos cincuenta y dos metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 1,745.16 m² (mil setecientos cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados), resultando que hasta el momento de la visita de verificación la persona visitada **respeta la superficie máxima de construcción requeridas por la zonificación aplicable.** ----------

Asimismo, de dicho certificado se advierte que el inmueble de mérito se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; aunado que obra en autos el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2669/2024, de fecha dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, 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 advierte que el inmueble verificado colinda con el número 7 de la calle San Luis Potosí, inmueble de valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; ahora bien, para un mejor proveer es procedente entrar al estudio de dicho oficio en términos de los artículos del artículo 33 párrafo tercero del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, al cual se le otorga valor probatorio pleno; tal y como se muestra a continuación: ----------

*"[…] El inmueble de referencia se localiza en **Áreas de Conservación Patrimonial**, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (hoy Alcaldía), publicado el día 29 de septiembre de 2008 en la en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación***

Colinda *con el* ***número 7 de la calle San Luis Potosí,*** *incluida en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto de Bellas Artes y Literatura (INBAL) […]" (sic).* ----------

Derivado de lo anterior, toda vez que se trata de un inmueble que se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y es colindante con un inmueble incluido en la relación de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, le es aplicable la **Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4 en "Áreas de Conservación Patrimonial",** numeral 1, del Programa Delegacional de estudio, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; los cuales establecen que 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, así como Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso se encuentran permitidas; 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. ----------

(…) ----------

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. ----------

(…) ----------

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. ----------

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 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 del Patrimonio Cultural Urbano.* ----------

---

De los artículos antes citados, se desprende que previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debió contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo con los que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso, se encuentren permitidas, documentales que fueron requeridas en la orden de visita de verificación. ----------

---

En tales condiciones, la persona visitada presentó el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2257/2023, de fecha siete de julio 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, del que se advierte que mediante oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/0341/2021, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, esa Dirección emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de construcción de obra nueva para 24 departamentos en 6 niveles (2 sótanos, + semisótano + P.B. + 5 niveles) con una altura máxima a piso terminado de azotea de 18.55 m con una **superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 1,733.33 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 768.87 m²** proporcionando 21 cajones de estacionamiento. ----

---

Bajo ese contexto, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación constató un inmueble en proceso de obra nueva, dos torres una de manera frontal (torre A) y otra posterior (torre B), constituidas por seis niveles sobre nivel de banqueta y doce departamentos por cada torre, un semisótano, dos sótano divididos en cuatro medios niveles, cubo para elevador en cada torre, **con una superficie total construida sobre nivel de banqueta de 1,745.16 m² (mil setecientos cuarenta y cinco punto dieciséis metros cuadrados),** así como **una superficie total construida bajo nivel de banqueta de 870 m² (ochocientos setenta metros cuadrados)**, se pone de manifiesto que se edificó un cuerpo constructivo con particulares diversas a las autorizadas; por lo cual, al haberse modificado las características del proyecto de intervención original, el promovente debía obtener un nuevo dictamen de dicha Secretaría que ampare las superficies observadas al momento de la visita de verificación; **en consecuencia, el oficio** SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2257/2023, de fecha siete de julio de dos mil veintitrés**, no es idóneo para demostrar el cumplimiento a la obligación de 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 que las superficies observadas al momento de la visita de verificación se encuentren permitidas.** ----------

---

Asimismo, ofreció original del oficio número 0115-C/0115, de fecha veintiuno de enero de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual en atención a su solicitud informa que el inmueble ubicado en calle Querétaro, número 16 (dieciséis), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de inmuebles de Valor Artístico;

sin embargo, es colindante con la edificación ubicada en calle San Luis Potosí número 7, en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual si está incluida en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de inmuebles con valor artístico, en ese sentido todas las intervenciones que se pretendan realizar en el inmueble deberán estar encaminadas a su conservación y cualquier propuesta de intervención deberá ser validada por esa Instancia Federal normativa; **en consecuencia, el oficio** 0115-C/0115, de fecha veintiuno de enero de dos mil veintiuno, **no es idóneo para demostrar el cumplimiento a la obligación de acreditar contar con Autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentren permitidas.** ----------

En ese sentido, la persona visitada no demostró contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo con los que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso se encuentran permitidas; siendo su obligación demostrarlo, lo anterior en términos del artículo 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: ----------

> ***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, al realizar intervenciones 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, ni con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como lo establecido en la Norma número 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" numeral 1, respectivamente; en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: ---------

> ***Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*** ----------
>
> *(…)*----------
>
> ***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, 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*

Carolina 132, colonia Noche Buena,
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 haber realizado intervenciones de obra nueva en proceso, 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, y con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones observadas 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, esta autoridad procede a lo siguiente: ----------

---

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

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que llevó a cabo intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso, 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, y con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que amparen que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural; sobrepone 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; considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización, rubro y texto son los siguientes: ----------

---

Registro No: 174899
Localización: Novena Época
Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaTomo XXIII, Junio de 2006
Página:963
Tesis: P./J. 74/2006Jurisprudencia Materia(s): Común
HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

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

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949
Localización: Decima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su GacetaLibro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)
Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común
PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la FederaciónPágina: 2579
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)
Tesis Aislada
Materia(s): Administrativa
INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.----------

---

Al respecto, de la búsqueda realizada y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó que el inmueble de mérito tiene una superficie total de 365 m² (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados), con un valor unitario por metro cuadrado del suelo de [redacted], por lo que de la operación aritmética efectuada con dichos valores se obtiene que el inmueble materia del presente procedimiento tiene un valor del suelo de [redacted]; considerando lo anterior y que [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 la sanción. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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: ----------

---

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

I.- Por realizar intervenciones de obra nueva en proceso 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, ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que amparen que dichas intervenciones se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] una **MULTA** equivalente a **80 (OCHENTA)** 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 **$8,685.6 (OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 60/100 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** y requiere a la persona visitada, para que a partir de la notificación de la presente determinación, obtenga un Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las superficies observadas se encuentren permitidas, APERCIBIDA que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. -------

---

Para una 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:*** ----------

---

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;… ----------

---

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

---

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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

---

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. ----------

---

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

---

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

---

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; ----------

---

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

---

I. Amonestación con apercibimiento, ----------

II. Multa; ----------

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de $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 1° 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: ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

ÚNICA.- 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 a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de 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 de conformidad con el Código Fiscal. ----------

---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.----------

---

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

---

(…)----------

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

---

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

---------- **RESUELVE** ----------

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, 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], una **MULTA** equivalente a **80 (OCHENTA)** 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 **$8,685.6 (OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N.)**.----------

---

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II, independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** y requiere a la persona visitada, para que a partir de la notificación de la presente determinación, obtenga un Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las superficies observadas se encuentren permitidas, APERCIBIDA que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo

Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.----------

---

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 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el 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 la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [redacted], por conducto de su [redacted] el ciudadano [redacted], o a través de los ciudadanos [redacted] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [redacted], Ciudad de México. ----------

---

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

---

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
LIC. BRENDA TEPOZOTLAN ARANDA

Revisó
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00