



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Veracruz, número setenta y dos (72), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa, y;-----

-----**RESULTANDO**-----

1.- Con fecha tres de junio de dos mil veinticuatro, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto oficio 0872-C/0643, de fecha veintisiete de mayo del mismo año suscrito por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura, a través del cual informó a este organismo descentralizado que una vez realizada una búsqueda en los archivos de la Subdirección de Conservación e Investigación adscrita a dicha Dirección, localizó el oficio 0331-C/0331 de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, agregando copia del mismo. -----

2.- El catorce 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 Cristóbal Ramsés Rosas González, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de junio de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3312/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- El veintisiete de junio de dos mil veinticuatro, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2412/2024, de fecha veinte de del mismo mes y año suscrito por el Director del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual informó a este organismo descentralizado que una vez realizada una búsqueda en los archivos y la base de datos de dicha Unidad Administrativa encontró oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021, de fecha seis de abril de dos mil veintiuno, agregando copia del mismo. -----

4.- Con fecha dos de julio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser [REDACTED] del [REDACTED] del predio visitado, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha cinco del mismo mes y año, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se previno a la promovente, a efecto de que exhibiera original y/o copia certificada del o los documentos con los que acreditara la personalidad con que se ostenta el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

compareciente y el interés de su representada, apercibida para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.

5.- Por acuerdo de fecha nueve de agosto de dos mil veinticuatro, se tuvo por no desahogada la prevención, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en el acuerdo descrito en el numeral anterior, en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito ingresado a través de la oficialía de partes de este Instituto el día dos de junio del mismo año, de conformidad con los artículos 45 última parte del primer párrafo, 49 y 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 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 Bis, 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, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, 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, 37, 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 Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

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, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA. PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO DEL DÍA ANTERIOR. Y PLENA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA SOY ATENDIENDO POR EL C. VISITADO EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] AL CUAL EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA. EL VISITADO DA LAS FACILIDADES Y ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE. LLEVANDO A CABO EL RECORRIDO AL INTERIOR Y TOTALIDAD DE LA OBRA QUE NOS OCUPA. DÓNDE ADVIERTO AL INTERIOR QUE CUENTA CON TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS LOS CUALES. ADVIERTO DOS TORRES DE DEPARTAMENTOS UBICADOS EN LAS ESQUINAS DEL PREDIO DE FORMA TRIANGULAR Y EN MEDIO DE ESTOS UN CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. AL MOMENTO LA OBRA SE ENCUENTRA DELIMITA CON TAPIAL DE LÁMINA. 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO QUE CONSTA DE DOS TORRES NUEVAS DE DEPARTAMENTOS EN ETAPA DE ACABADOS Y UBICADOS EN LAS LATERALES DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 2.- SE OBSERVAN DOS TORRES DE DEPARTAMENTOS QUE CONSTAN AMBAS DE NUEVE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y EN ETAPA DE ACABADOS. NO OMITO MENCIONAR QUE EN EL ÚLTIMO NIVEL DE AMBAS TORRES (NIVEL NUEVE) APRECIO UN PAR DE ESPACIOS SIN APROVECHAMIENTO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA. PERO CON INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA. LAS TORRES SE UBICAN EN LAS LATERALES DEL INMUEBLE PREEXISTENTE. Y EN ESTE ÚLTIMO NO TIENE ALGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN O MODIFICACIÓN. 3.- LAS DOS TORRES NUEVAS DE DEPARTAMENTOS REFERIDAS SE UBICAN A LOS COSTADOS DEL INMUEBLE PREEXISTENTE. 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR ES DE ACABADOS Y HABILITACIÓN DE INSTALACIONES PARA USO HABITACIONAL EN LO QUE RESPECTA A LAS DOS TORRES. 5.- AMBAS TORRES CONSTAN DE NUEVE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 6. - LAS TORRES ESTÁN IDENTIFICADAS COMO A Y B, EN LA TORRE A QUÉ COLINDA HACIA LA CALLE DE ACAPULCO CUENTA CON TRECE INTERIORES Y LA TORRE B, DE LADO DE COLINDANCIA CON LA CALLE COLIMA CUENTA CON ONCE INTERIORES. 7. - SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, SE ADVIERTEN TRES TIPOS DE INTERIORES CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS DE LA TORRE A. SEIS VIVIENDAS DE 57.56 M2 (CINCUENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); SEIS VIVIENDAS CON UNA SUPERFICIE DE 56.50 M2 (CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) Y UNA ÚLTIMA VIVIENDA DE 110.49 M2 (CIENTO DIEZ PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). EN RELACIÓN CON LA TORRE B. CUENTA CON CUATRO VIVIENDAS DE 55.43 M2 (CINCUENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS) CADA UNA; TRES VIVIENDAS DE 53.21 M2 (CINCUENTA Y TRES PUNTO VEINTIUNO METROS CUADRADOS) Y CUATRO VIVIENDAS DE 126.13 M2 (CIENTO VEINTISEIS PUNTO TRECE METROS CUADRADOS), POR ÚLTIMO EL CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE CON UNA SUPERFICIE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

TOTAL DE 489.65 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 763 M2 (SETECIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 3012.97 M2 ( TRES MIL DOCE PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 350 M2 ( TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 413 M2 (CUATROCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS), E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 28.32 METROS ( VEINTIOCHO PUNTO TREINTA Y DOS METROS), F) LA ALTURA DE ENTREPISOS SE DIVIDE DE LA SIGUIENTE FORMA, SOTANO 4.25 M (CUATRO PUNTO VEINTICINCO METROS); NIVEL 1) 3.50 M (TRES PUNTO CINCUENTA METROS); NIVELES DOS AL OCHO 3.06 M (TRES PUNTO CERO SEIS METROS) CADA UNO, Y NIVEL NUEVE DE 3.40 M (TRES PUNTO CUARENTA METROS), 9 - NO SE ADVIERTEN AREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES, 10.- YA NO SE ADVIERTEN TRABAJOS EN COLINDANCIAS, 11.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ACAPULCO HACIENDO ESQUINAS EN LA CALLE COLIMA, 12.- EL FRENTE SOBRE LA CALLE COLIMA ES DE 13.26 M (TRECE PUNTO VEINTISÉIS METROS) Y SOBRE LA AVENIDA VERACRUZ TIENE UN FRENTE DE 36.83 M (TREINTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y TRES METROS).PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE EL PUNTO A, B, C Y D, DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE DOCUMENTOS. -----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un predio de forma triangular en cuyo interior pudo advertir tres (3) cuerpos constructivos descritos de la manera siguiente: -----

CUERPO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN	
Torre A	Ubicación	Colinda con la calle de Acapulco.
	Numero de niveles	Nueve (9) niveles sobre nivel de banquetta.
	Descripción	Obra nueva en proceso en etapa de acabados e instalaciones para el uso habitacional.
	Numero de interiores	Trece (13).
Preexistente	Ubicación	Al centro de las torres A y B.
	Numero de niveles	Planta baja y dos niveles, esto es, tres (3) niveles sobre nivel de banquetta.
	Descripción	Sin intervención o modificación.
Torre B	Ubicación	Colinda con la calle de Colima.
	Numero de niveles	Nueve (9) niveles sobre nivel de banquetta.
	Descripción	Obra nueva en proceso en etapa de acabados e instalaciones para el uso habitacional.
	Numero de interiores	Once (11).

Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	Setecientos sesenta y tres metros cuadrados (763 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Cuatrocientos trece metros cuadrados (413 m <sup>2</sup> )
Superficie máxima de construcción	Tres mil doce punto noventa y siete metros cuadrados (3012.97 m <sup>2</sup> )

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO . EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL VEINTIDÓS DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO. VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVAL. PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO FOLIO NO. 3234-151GAR021. -----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN ORIGINAL, CON FECHA DEL CATORCE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO. VIGENCIA 2 AÑOS . FOLIO 0620 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. CON SELLOS DE AUTORIZADO DE LA SUBDIRECCIÓN DE MANIFESTACIONES. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC. -----

EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL,, EN COPIA CERTIFICADA. CON FECHA DEL SEIS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO. VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN . CON FOLIO DE REFERENCIA: SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021. A FAVOR DEL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. CON FECHA 12 DE MARZO DEL 2021. PARA EL INMUEBLE DE MÉRITO. CON OFICIO NÚMERO 0331-C/0331. A FAVOR DEL C. ARQ. JAVIER SÁNCHEZ CORRAL. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

Así las cosas, por lo que respecta a los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021 y 0331-C/0331 de fechas seis de abril y doce de marzo de dos mil veintiuno respectivamente, es de señalar que se procederá a su análisis en párrafos posteriores. -----

Ahora, relativo a las demás documentales exhibidas al momento de la diligencia, es de señalar que si bien fueron presentadas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas 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 son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forman 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

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.- Considerando que el nueve de agosto de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo en el que se hizo constar que el ciudadano [REDACTED] no desahogo la prevención formulada mediante proveído de fecha cinco de julio del mismo año, a pesar que de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, contaba con un término de cinco días hábiles siguientes a su notificación para subsanar la falta, se tuvo por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día dos de julio de dos mil veinticuatro, en consecuencia no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Ahora bien, a fin de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en observancia al artículo 5, fracción VII BIS, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y los diversos 278 y 279, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificador advierte que en las constancias que integran el expediente en el que se actúa se encuentran las documentales siguientes: -----

- 1.- Oficio 0872-C/0643, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro, suscrito por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura, 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. -----

Anexo al oficio 0872-C/0643, corre agregado oficio 0331-C/0331 de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno suscrito por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se advierte entre otras cosas lo siguiente: -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

Por este medio y en atención a su oficio y adjuntos ingresados vía correo electrónico a esta Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, solicitando el **visto bueno** para realizar **intervenciones mayores en el inmueble ubicado en la Av. Veracruz núm. 72 Esq. Colima en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, construcción incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico**, una vez revisada la información gráfica y documental presentada en mesa de trabajo interinstitucional conjuntamente con la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como en seguimiento a nuestro oficio número 2749-C/1779 de fecha 12 de octubre del 2018, **se otorga visto bueno al proyecto de intervención presentado que implica: la conservación, restauración, adecuación y reacondicionamiento de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-E y 1-6), conforme a los planos del levantamiento del estado actual del inmueble, incluyendo la restauración de la fachada, sin realizar ningún tipo de excavación o ampliación en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en la parte restante del predio. Lo anterior conforme a la memoria descriptiva y los planos anexos al presente oficio... (...)**." -----

2.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2412/2024, de fecha veinte de junio dos mil veinticuatro, suscrito por el Director del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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. -----

Anexo al oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2412/2024, corre agregado oficio identificado con el número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021, de fecha seis de abril de dos mil veintiuno suscrito por el Director del 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 entre otras cosas lo siguiente: -----

"(...) -----

Mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021 de fecha 29 de enero de 2021, se ratifica: -----

El "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NÚMERO 72, COLONIA ROMA NORTE ALCALDÍA CUAHTÉMOC". Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 562, Libro V, Volumen Dos, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 11 de febrero de 202], y donde se RESUELVE lo siguiente: --

"(...) -----

CONSIDERANDO -----

RELOCALIZACIÓN DEL POTÉNCIAL CONSTRUCTIVO -----

V. Que la elaboración del presente Acuerdo se basa en el análisis del Estudio Técnico Urbano, suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, Arquitecto Alejandro Tomás Orozco Ramírez con número de registro PDU-0431, para la relocalización de usos y destinos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc (ahora Alcaldía) publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional... -----

"(...) -----

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente: -----

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACION PRIVADO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NÚMEROS 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAHTÉMOC, CODIGO POSTA 06700. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024**

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDU/D-POL/019/2020 de fecha 16 de diciembre de 2020, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la Av. Veracruz números 72, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06700, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, V y V con los siguientes nuevos lineamientos: -----

Dirección del predio	Superficie del predio	Uso del Suelo	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Sup.Max. Const.	Niveles	No. De Viviendas
Av. Veracruz número 72, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700	m <sup>2</sup>	Habitacional Mixto	322.32	469.18	2,876.20 S.N.B	Hasta 8 (ocho)	Hasta 24 (veinticuatro)
	791.50				136.77 B.N.B. Habitables		
<b>Total</b>	<b>791.50</b>	<b>---</b>	<b>322.32</b>	<b>469.18</b>	<b>3,012.97</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

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

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 4 fracciones I y III, 6 fracción VI, 7, 10, 22, y 52077 fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; numeral 5, 3 fracción 2 inciso a), 7 inciso A numeral 1, 18 inciso numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II, XII, 3, 4, 5, 18 fracción VIII y 34 fracciones XII y XXIX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 156 fracciones III, VII, VIII, IX, XXVIII y XXXVI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones, I, II y III, 3 fracciones II, VIII, XXI y XXV, 4 fracción III, 7 fracciones I y XIV, 43, 50 fracción I inciso d), 54, 65, 66, 67, 271 y 87 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano; 1, 63, 64, 65, 66 fracción IV y 70 de su Reglamento; 1, 3 fracción II, 28, 38 fracción II, inciso b), 39 fracción II, incisos b), c), y f), 53 antepenúltimo párrafo, 57 fracción IV, 58 fracción III inciso b) 2do. Párrafo, 121 y 238 del Reglamento de Construcciones, todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 417.38 m<sup>2</sup> en 4 niveles (p. b. + 3 niveles, incluye azotea) y la conservación de 638.00 m<sup>2</sup> (p. b. + 3 niveles, incluye azotea) y el proyecto de ampliación para 24 viviendas en 8 niveles, (Sótano con comercio, + P.B. + 2 y 7 niveles), con alturas de 9.72 m (inmueble de valor) y 25.02 metros al piso terminado de las azoteas, una superficie total de construcción de sobre el nivel de banqueta de 2,825.88 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel de banqueta de 270.17 m<sup>2</sup>..." (sic).

En lo que al caso interesa, del análisis de la reproducción anterior, se advierte que mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021 de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno, se ratificó el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC", inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el acta 562, libro V. volumen Dos, de Polígonos de Actuación, el once de febrero de dos mil veintiuno, en el que al inmueble visitado le autorizaron los nuevos lineamientos siguientes: -----

Dirección del predio	Superficie del predio	Uso del Suelo	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Sup.Max. Const.	Niveles	No. De Viviendas
Av. Veracruz número 72, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700	m <sup>2</sup>	Habitacional Mixto	322.32	469.18	2,876.20 S.N.B	Hasta 8 (ocho)	Hasta 24 (veinticuatro)
	791.50				136.77 B.N.B. Habitables		
<b>Total</b>	<b>791.50</b>	<b>---</b>	<b>322.32</b>	<b>469.18</b>	<b>3,012.97</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

Ahora, 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 párrafos anteriores, los nuevos lineamientos aplicables al inmueble visitado le permiten ocho (8) niveles, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar tres (3) cuerpos constructivos, dos de ellos en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

obra nueva en etapa de acabados constituidos por nueve (9) niveles sobre nivel de banqueteta, resulta evidente que las torres identificadas como A y B exceden en uno (1) el número de niveles permitidos al inmueble materia del presente procedimiento.

En cuanto a las superficies de área libre y de desplante requeridas para el inmueble que nos ocupa, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, los nuevos lineamientos aplicables al inmueble visitado señalan una superficie mínima de área libre de trescientos veintidós punto treinta y dos metros cuadrados (322.32 m<sup>2</sup>) y una superficie máxima de desplante de cuatrocientos sesenta y nueve punto dieciocho (469.18 m<sup>2</sup>), por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar, una superficie de área libre de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m<sup>2</sup>) y una superficie de desplante de cuatrocientos trece metros cuadrados (413 m<sup>2</sup>), resulta evidente que al momento de la diligencia el inmueble materia del presente procedimiento cumple con las superficies de área libre y desplante permitidas.

Ahora, a efecto de conocer las restricciones específicas aplicables al inmueble que nos ocupa, esta autoridad procedió a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, de cuyo contenido y plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", se advierte que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional en estudio; asimismo, del "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, de cuyo consecutivo, seis mil ochocientos sesenta y seis (6866) se desprende que el inmuebles visitado se encuentra incluido en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, tal y como se muestra con las siguientes imágenes:

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc**  
IX ANEXOS

Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
6866	VERACRUZ	72	██████████		3	

Por lo anterior, en términos de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con 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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.** -----

**4. Áreas de Conservación Patrimonial**-----

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

**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 64.** Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. -----

**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. -----

1. 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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024**

En este sentido, al realizar intervenciones consistentes en dos cuerpos constructivos en obra nueva en proceso en etapa de acabados e instalaciones para el uso habitacional, constituidos por nueve (9) niveles sobre nivel de banqueta, y toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

Ahora, cabe precisar que del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021, de fecha seis de abril de dos mil veintiuno se advierte que el Director del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para entre otras cosas el proyecto de ampliación en ocho (8) niveles, (Sótano con comercio, + P.B. + 2 y 7 niveles), una superficie total de construcción de sobre el nivel de banqueta de dos mil ochocientos veinticinco punto ochenta y ocho metros cuadrados (2,825.88 m<sup>2</sup>). -----

Así las cosas, una vez analizada la documental antes descrita y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa advirtió un cuerpo constructivo preexistente de tres (3) niveles sobre nivel de banqueta, así como dos torres en obra nueva en proceso identificadas como Torre A y Torre B, constituidas de nueve (9) niveles sobre nivel de banqueta cada una, lo anterior en con una superficie máxima de construcción de tres mil doce punto noventa y siete metros cuadrados (3,012.97 m<sup>2</sup>), resulta evidente el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021 no ampara la totalidad de los trabajos de intervención advertidos en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación administrativa. -----

Por otra parte, del oficio 0331-C/0331 de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, se advierte que el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto de Bellas Artes y Literatura otorgo visto bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, restauración, adecuación y reacondicionamiento de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-E y 1-6), conforme a los planos del levantamiento del estado actual del inmueble, incluyendo la restauración de la fachada, sin realizar ningún tipo de excavación o ampliación en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en la parte restante del predio. -----

Bajo ese contexto, resulta evidente que el dictamen técnico contenido en el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0343/2021 y el visto bueno contenido en el oficio 0331-C/0331 no amparan la totalidad de los trabajos de intervención advertidos al momento de la visita de verificación consistentes en dos torres en obra nueva identificadas como Torre A y Torre B, constituidas de nueve (9) niveles sobre nivel de banqueta cada una, así como una superficie máxima de construcción de tres mil doce punto noventa y siete metros cuadrados (3,012.97 m<sup>2</sup>). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona interesada al exceder el número máximo de niveles permitidos y no contar con 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 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que la totalidad de las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran permitidas, contraviene lo dispuesto en los nuevos parámetros permitidos en el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC", así como los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, y la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del Programa Delegacional aplicable respectivamente, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

Así como lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) 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 del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar el número máximo de niveles permitidos, así como acreditar contar con 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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que la totalidad de las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran autorizadas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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 la afectación del interés público;** esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona interesada debe ser considerada como grave, toda vez que al incumplir el inmueble visitado, con el número máximo de niveles permitidos en el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC" y realizar trabajos de intervención consistentes en un cuerpo constructivo preexistente de tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, así como dos torres en obra nueva en proceso en etapa de acabados e instalaciones para el uso habitacional, identificadas como Torre A y Torre B, constituidas de nueve (9) niveles sobre nivel de banquetta cada una, lo anterior en con una superficie máxima de construcción de tres mil doce punto noventa y siete metros cuadrados (3,012.97 m<sup>2</sup>), en un predio que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, incluido en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; sin acreditar contar con 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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de los que se advierte que la totalidad de las intervenciones realizadas se encontraban permitidas; la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

general, lesionando directamente la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como 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;** se realizó una consulta a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", el cual es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública de la Ciudad de México, en el que se pueden realizar 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, otorgándosele valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al 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 y rubro son los siguientes: -----

Registro No: 174899 Localización:  
Novena Época Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página: 963  
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia 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.

Registro No: 2004949 Localización:  
Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro 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 Federación Página: 2579  
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)  
Tesis Aislada  
Materia(s): Administrativa



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

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

Al respecto, de la búsqueda realizada se desprende que el inmueble visitado tiene una superficie total de setecientos noventa y un metros cuadrados (971 m<sup>2</sup>) y un valor unitario por metro cuadrado 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], aunado a que se realizan trabajos de intervención consistentes en dos cuerpos constructivos en obra nueva en proceso en etapa de acabados e instalaciones para el uso habitacional, constituidos por nueve (9) niveles sobre nivel de banquetta, trabajos que requieren [REDACTED] por lo que tomando en consideración lo anterior y que [REDACTED] se estima que éstas circunstancias resultan suficientes para determinar 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.

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

**SANCIONES**

I.- Por exceder el número máximo de niveles permitidos para el inmueble visitado en el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC", es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N. (\$43,428.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

II.- Por no acreditar contar con 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 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que amparen que la totalidad de las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. (\$10,857.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. -----

III.- Independientemente de la multa impuesta por exceder el número máximo de niveles permitidos para el inmueble visitado en el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC" y no acreditar contar con 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 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que amparen que la totalidad de las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Veracruz, número setenta y dos (72), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

IV.- Por exceder el número máximo de niveles permitidos para el inmueble visitado en el “ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC”, se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LOS NIVELES QUE EXCEDEN LOS OCHO (8) NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS EN TÉRMINOS DEL “ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC”, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, previa obtención de las autorizaciones correspondientes, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

V.- Por exceder el número máximo de niveles permitidos y con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con el artículo 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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

**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. **Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:** -----

III. Clausura parcial o total de obra; -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024**

**Artículo 103.** Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente. -----

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

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

III. Clausura parcial o total de obra; -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

VIII. Multas.-----

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Apremio sobre el patrimonio;-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

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. -----

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

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

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

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

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

II. Multa; -----

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----

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

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

**Artículo 90.** (...)-----

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene. -----

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

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

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

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

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

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

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación del 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 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 las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II 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 de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

- B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con 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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se advierta que la totalidad de las intervenciones realizadas se encuentran permitidas; **3)** acredite contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la totalidad de las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas; **4)** acredite contar con certificado vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado; o en su caso **5)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----
- C. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** DE LOS NIVELES QUE EXCEDEN LOS OCHO (8) NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS EN TÉRMINOS DEL “ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC”, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, previa obtención de las autorizaciones correspondientes y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la precitada Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, se dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----
- D. Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de la multa



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024**

impuesta; **2)** acredite contar con certificado vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierta que el número de niveles advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado; **3)** acredite contar con 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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se advierta que la totalidad de las intervenciones realizadas se encuentran permitidas; **4)** acredite contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la totalidad de las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas o en su caso **5)** acredite que se ajusta al número máximos de niveles permitidos; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, en relación con la fracción V, del 48 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

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

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

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

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

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

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N. (\$43,428.00).** -----

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. (\$10,857.00).** -----

**QUINTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Veracruz, número setenta y dos (72), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa. -----

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a la persona visitadas y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SÉPTIMO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN** DE LOS NIVELES QUE EXCEDEN LOS OCHO (8) NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS EN TÉRMINOS DEL "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AV. VERACRUZ NUMERO 72, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC". -----

**OCTAVO.-** En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa y con la finalidad de evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en Avenida Veracruz, número setenta y dos (72), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa. --

**NOVENO.-** Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículos 90, párrafo segundo de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, párrafo primero de su Reglamento; lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2024

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

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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. -----

**DECIMO SEGUNDO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en Avenida Veracruz, número setenta y dos (72), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos(06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa. -----

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

**DÉCIMO CUARTO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Jesus 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. Adriana Santa Carbajal Avila

Supervisó  
Lic. Santiago Ramírez Hernández

24 de 24