



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

En la Ciudad de México, a cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 166 (ciento sesenta y seis), 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;

RESULTANDO

1.- El veintiséis 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 veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público 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 recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el uno de julio de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3506/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha diez 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 doce del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad, como [redacted] de la persona moral denominada [redacted] materia del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, 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 veintiuno 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] de la persona moral denominada [redacted] materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

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 RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION CORROBORANDO SEA CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y POR DARLO POR CORRECTO EL VISITADO. CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, PERMITIENDO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA LLEVAR A CABO EL RECORRIDO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ACABADOS QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, DONDE A NIVEL DE AZOTEA SE ADVIERTE EL LEVANTAMIENTO DE MUROS Y ESTRUCTURA METÁLICA PTR Y UN CUARTO CUBIERTO CON LOSACERO. LA FACHADA TIENE CUBIERTA CON MALLA SOMBRA Y LETRERO DE OBRA VISIBLE 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO INTERVENCIÓN, AL MOMENTO SE OBSERVA TRABAJOS DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE ACABADOS. AL INTERIOR Y EN FACHADA, COMO COLOCACIÓN DE FACHALETA, PLAFONES Y MUROS DE TABLAROCA. A NIVEL DE AZOTEA ADVIERTO APLANADO DE MUROS, 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES: SE TRATA DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, CON



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

ESPACIOS Y ÁREAS DESTINADAS PARA EL USO HABITACIONAL. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE. CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES. CON CUARTOS A NIVEL DE AZOTEA. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS. LAS INSTALACIONES Y ÁREAS QUE SE OBSERVAN CORRESPONDEN APARENTEMENTE PARA SEIS DEPARTAMENTOS SIN EMBARGO SE ENCUENTRAN EN ACABADOS Y NO ESTÁN DELIMITADOS CON SUS PUERTAS 6.- LAS SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO SE PUEDEN DETERMINAR YA QUE AÚN NO SE ENCUENTRAN DELIMITADOS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO DE 283.10 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTOS DIEZ METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 974.30 M2: (NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS).C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE 46.33 M2 (CUARENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS).D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 236.77 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS).E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 15.70 M. (QUINCE PUNTO SETENTA METROS LINEALES) HASTA LA ÚLTIMA LOSA DEL CUBO DE ESCALERA. F) ALTURA DE ENTREPISOS. PLANTA BAJA DE 3.10 M (TRES PUNTO DIEZ METROS), Y PRIMERO Y SEGUNDO Y TERCER. NIVEL ES DE 3.20 M ( TRES PUNTO VEINTE METROS). MEDIDAS DE LOSA A LOSA, Y EL CUBO DE ESCALERA. TIENE UNA ALTURA DE 3 M (TRES METROS). G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 974.30 M2 (NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS).H) NO SE ADVIERTEN SÓTANOS.I) SUPERFICIE BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO SE OBSERVA SUPERFICIE BAJO NIVEL BANQUETA. J) SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO. SE OBSERVA EN LA PARTE POSTERIOR UNA ÁREA CON LAS DIMENSIONES 8.24 X 2.22 (OCHO PUNTO VEINTICUATRO POR DOS PUNTO DE VEINTIDÓS) DANDO UNA SUPERFICIE DE 18.29 M2 (DIECIOCHO PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS). 8.- SI SE OBSERVA QUE CUENTAN CON MALLA SOMBRA EN FACHADA Y EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO PARA LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA. PARA LA PRESERVACIÓN DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE JALAPA Y TONALÁ SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A 25 M. ( VEINTICINCO METROS) 10.- LOS METROS LINEALES DEL FRENTE ES DE 13.85 M (TRECE PUNTOS OCHENTA Y CINCO METROS).PARA EL CUMPLIMIENTO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE. A) CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B) DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, C) Y D) NO EXHIBE DICHS DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA. -----

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 en el inmueble una obra nueva en proceso en etapa de acabados al interior y en fachada, tales como colocación de fachaleta, plafones y muros de tablaroca, constituido de planta baja y tres (3) niveles, lo que da un total de cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, asimismo, en azotea se advierte el levantamiento de muros, aplanado de muros y colocación de estructura metálica PTR, así como cuarto cubierto con losacero; 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                              | 283.10 m <sup>2</sup> (doscientos ochenta y tres punto diez metros cuadrados)   |
| Superficie total construida sobre nivel de banqueta      | 974.30 m <sup>2</sup> (novecientos setenta y cuatro punto treinta metros cuadrados)   |
| Área libre   | 46.33 m <sup>2</sup> (cuarenta y seis punto treinta y tres metros cuadrados)  |
| Desplante  | 236.77 m <sup>2</sup> (doscientos treinta y seis punto setenta y siete metros cuadrados)  |
| Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta | 15.70 m (quince punto setenta metros lineales)  |
| Altura entre pisos                                       | Planta baja: 3.10 m (tres punto diez metros lineales);<br>Primer, segundo y tercer nivel: 3.20 m (tres punto veinte metros lineales), y;<br>Cubo de escaleras: 3 m (tres metros lineales) |
| Restricción en la colindancia posterior                  | 18.29 m <sup>2</sup> (dieciocho punto veintinueve metros cuadrados)   |

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 UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS. VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA. , FOLIO 6850-151SAAN22. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----
- B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL DOCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, VIGENCIA DE DOS AÑOS , FOLIO 1865, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----
- C. NO EXHIBE NO EXHIBEN OTRO DOCUMENTO AL MOMENTO. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

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 instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación; es de señalar que si bien, fueron presentadas 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 no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que 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 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: -----

*"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..." -----*

*\*Énfasis añadido*

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

En ese sentido, refiere que con las 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.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro, se hizo constar que el ciudadano Víctor Antonio Ruiz Aguirre, apoderado legal de la persona moral denominada “Constructora Condehi, Sociedad Anónima de Capital Variable”, propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, formuló alegatos de manera verbal, ratificando el escrito antes señalado, así como el escrito de alegatos ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el diecinueve del mismo mes y año, al cual se le asignó el número de folio 13046, 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.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 42973-151RUVI24D, fecha de expedición nueve de julio de dos mil veinticuatro, 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. -----
- 2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1089, con fecha de expedición diez de septiembre de dos mil veintiuno, referente al inmueble ubicado en calle Guanajuato, número oficial asignado 166 (ciento sesenta y seis), 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. -----
- 3.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1074/2023, de fecha treinta de marzo 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 para proyecto de obra nueva 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 en el inmueble una obra nueva en proceso en etapa de acabados, constituida de planta baja y tres (3) niveles, lo que da un total de cuatro (4) niveles sobre nivel de banquetta, asimismo, en azotea se advierte el levantamiento de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

muros, aplanado de muros y colocación de estructura metálica PTR, así como cuarto cubierto con losacero.

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1089, con fecha de expedición diez de septiembre de dos mil veintiuno, se desprende que al inmueble ubicado en calle Guanajuato, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 166 (ciento sesenta y seis), 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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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.

Al respecto, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 42973-151RUVI24D, fecha de expedición nueve de julio de dos mil veinticuatro, para el inmueble visitado, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, siendo de fecha posterior a la visita de verificación que nos ocupa, sin embargo, esta autoridad se impone de la zonificación señalada en el mismo, toda vez que fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, vigente al momento de su expedición, de cuyo contenido se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/4/20/M, Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Media;** 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 4 (cuatro) 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 4 (cuatro) 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, respecto a si el inmueble cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, es de señalar que del acta de visita se desprende que la superficie del predio es de 283.10



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y tres punto diez metros cuadrados) sin embargo, de las probanzas que obran en el presente expediente, se desprende una superficie del predio diversa; por lo tanto, no es posible determinar el cumplimiento o incumplimiento de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción.

Continuando con el estudio del certificado que nos ocupa, se advierte que el inmueble materia del presente procedimiento está sujeto a la aplicación de **la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro)**, tal y como se indica a continuación:

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**

ACP, CC Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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 1078-C/0756, de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se advierte que el inmueble verificado no se encuentra en la relación de inmuebles de valor artístico, sin embargo, colinda con el inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 168 (ciento sesenta y ocho), en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, considerado de valor artístico 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 ubicado en la calle Guanajuato, número 166, en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, inmueble no incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles de Valor Artístico, sin embargo colinda con el inmueble ubicado en la calle Guanajuato, número 168, en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual si está incluido en la relación del INBAL de inmuebles de Valor Artístico [...]" (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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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 patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable. -----

I.- Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

(...) -----  
**Artículo 191.** Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

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/1074/2023, de fecha treinta de marzo 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 se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto obra nueva quedando para 6 (seis) departamentos en 4 (cuatro) niveles (Semisótano + P.B. +3 niveles), con **altura de 15.40 metros al piso terminado de la azotea**, con una **superficie de construcción de 963.16 m<sup>2</sup> (novecientos sesenta y tres punto dieciséis metros cuadrados) sobre el nivel de banquetta** y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 294.53 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y cuatro punto cincuenta y tres metros cuadrados) que proporciona 10 cajones de estacionamiento. -----

Ahora bien, la persona visitada no demostró contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo con el que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso se encuentra permitida; siendo su obligación demostrarlo, lo anterior en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: -----

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

Por otro lado, en este punto resulta oportuno retomar lo asentado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto a que advirtió un inmueble constituido de planta baja y tres (3) niveles, advirtiendo en la azotea **levantamiento de muros, estructura metálica de PTR y cuarto cubierto con losacero**, por lo que en ese sentido es oportuno consultar lo señalado por la **Norma General de Ordenación número 8, denominada “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”**, del 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, la cual establece que **únicamente** las instalaciones permitidas por encima del número de niveles, podrán ser proyectos de saturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, tal y como se señala a continuación: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de **naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores**, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

(Énfasis añadido)

Consecuentemente, considerando que se realizó instalaciones por encima del último nivel del inmueble en cuestión, siendo estas el **levantamiento de muros, estructura metálica de PTR y cuarto cubierto con losacero**, resulta evidente que al tratarse de instalaciones no permitidas por encima del último nivel, esto es en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento, contraviene lo señalado en la Norma General número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

En consecuencia, toda vez que la persona visitada realizó intervenciones en el inmueble visitado sin acreditar contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además de que colocó instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea), la persona visitada contraviene la zonificación aplicable al inmueble verificado, y las precitadas Normas Generales de Ordenación número 4 y número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; 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 habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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, era ineludible la obligación de la persona visitada acreditar contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, además de no colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea); circunstancias que no acontecieron 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 en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso, sin acreditar contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, además de que colocó instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea), 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 Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página: 963  
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

**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: 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

**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 283.10 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y tres punto diez 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]

[REDACTED] considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de [REDACTED] así como, [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.

**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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

**SANCIONES**

I.- Por realizar intervenciones de obra nueva en proceso en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que dichas intervenciones se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** 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 **\$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea), resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** 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 **\$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

III.- Independientemente de las multas impuestas por realizar intervenciones de obra nueva en proceso en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que dichas intervenciones se encuentran permitidas, así como por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea), se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 166 (ciento sesenta y seis), 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; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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

IV.- Por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea), se ordena la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE LOS MUROS, ESTRUCTURA METÁLICA DE PTR Y CUARTO CUBIERTO CON LOSACERO EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE VERIFICADO, Y EL RETIRO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA “INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES”**; el cual deberá ser llevado a cabo por la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad la observancia de la normatividad aplicable para tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Cabe precisar que 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, II y III 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 podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad 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 moral denominada [REDACTED] 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.-----

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:**-----

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

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

(...)

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

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

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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:-----

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

(...)-----  
VIII. Multas.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Ejecución subsidiaria;-----

III. Multa; y-----

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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

(...)

II. Multa;

(...)

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

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

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

(...)

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

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las 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 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.
- B) Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; o en su caso, **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha, hora y forma para llevar a cabo la demolición ordenada y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.
- C) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE LOS MUROS, ESTRUCTURA METÁLICA DE PTR Y CUARTO CUBIERTO CON LOSACERO EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE VERIFICADO, Y EL RETIRO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES"**; el cual deberá ser llevado a cabo por la persona moral denominada [REDACTED] del presente procedimiento, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad la observancia de la normatividad aplicable para tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Cabe precisar que 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, II y III 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 podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14. Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad 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 moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del presente procedimiento,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024**

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.

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] del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** 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 **\$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**.

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** 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 **\$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**.

**QUINTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 166 (ciento sesenta y seis), 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.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/601/2024

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

**SEXTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE LOS MUROS, ESTRUCTURA METÁLICA DE PTR Y CUARTO CUBIERTO CON LOSACERO EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE VERIFICADO, Y EL RETIRO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES"**.-----

**SÉPTIMO.-** 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.-----

**OCTAVO.-** 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.-----

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del presente procedimiento, por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED], en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [REDACTED]

**DÉCIMO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, 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 PRIMERO.- 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.-----