



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

En la Ciudad de México, a nueve de noviembre de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guerrero, número 104 (ciento cuatro), colonia Buenavista, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06350 (cero seis mil trescientos cincuenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, 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 treinta de agosto de la presente anualidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5309/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha once de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted], quien se ostentó como [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 catorce del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento que acreditara el interés de su representada así como las facultades de su representación legal con la persona moral antes señalada, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Posteriormente, el veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted], en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de cuatro de octubre del mismo año, a través del cual, se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada en el presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

4.- El veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas, y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

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

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

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

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a 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 del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, y la Norma General de Ordenación número 8, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, POR ASÍ CORROBORALO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTADA EN LA MISMA. SOLICITO LA PRESENCIA DE C.PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN ATIENDE EN CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, QUIEN DA POR CIERTO EL DOMICILIO DE MÉRITO, ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, LE HAGO ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA Y UN EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. UNA VEZ BRINDADAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE:1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. PREDIO DE FORMA REGULAR, EN LA QUE SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS. EL PRIMERO DE ELLOS, CILINDRANTE HACIA FACHADA PREEXISTENTE, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL (AMBOS A DOBLE ALTURA) EN EL QUE SE ADVIERTEN CONCLUIDOS TRABAJOS DE REESTRUCTURACIÓN, Y EN EJECUCIÓN TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA MENOR Y ACABADOS EN GENERAL. POSTERIOR A ESTE CUERPO ADVIERTO UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO, CONSTITUIDO EN PB Y SEIS NIVELES SUPERIORES (SIETE NIVELES EN TOTAL), DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN A BASE DE ESTRUCTURA METÁLICA CONCLUIDA (TRABES, COLUMNAS Y LOSACERO EN ENTREPISOS) EN LA QUE SE EJECUTAN TRABAJOS DE ACABADOS CONSISTENTES EN MUROS DIVISORIOS DE TABLARCOA, COLOCACIÓN DE MUEBLES FIJOS, INSTALACIONES Y ALBAÑILERÍA MENOR. DICHO CUERPO SE ADVIRTE INTERCONECTADO AL CUERPO PREEXISTENTE MEDIANTE UNA JUNTA CONSTRUCTIVA RESPETANDO LAS ALTURAS DEL MISMO. EN ESTE CUERPO SE OBSERVAN 18 UNIDADES PRIVATIVAS. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE POR ENCIMA LA LOSA DEL ÚLTIMO NIVEL SE LOCALIZAN AL MENOS 12 BODEGAS DE SERVICIO (NO HABITABLES) ASÍ COMO LOS CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADORES POR ÚLTIMO. EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO SE UBICA UN TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO CONSTITUIDO EN PB Y SEIS NIVELES (SIETE NIVELES EN TOTAL) DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ANTERIOR. NO OBSTANTE, DICHO CUERPO CUENTA CON UNA ALTURA MENOR. EN ESTA EDIFICACIÓN TAMBIÉN SE ADVIERTEN DIECIOCHO DEPARTAMENTOS. NO ES ÓBICE SEÑALAR QUE LA PLANTA BAJA DEL LOS CUERPOS DE RECIENTE EDIFICACIÓN ES COMPARTIDA Y OCUPADA POR ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO.. ASÍ MISMO SE ADVIERTE UN USO HABITACIONAL PARCIALMENTE OCUPADO. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN), TRABAJOS DE REESTRUCTURACIÓN (EN EL CUERPO PREEXISTENTE UBICADO EN SU COLINDANCIA A LA AV. GUERRERO) Y OBRA NUEVA EN PROCESO (EN LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS POSTERIORES) CON TRABAJOS DE ACABADOS, ALBAÑILERÍA MENOR E INSTALACIONES EN LA TOTALIDAD DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE . OBRA EN PROCESO, CON ESTRUCTURA TERMINADA, EN ETAPA DE ACABADOS. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. DEL CUERPO PREEXISTENTE ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, AMBOS A DOBLE ALTURA. DE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE RECIENTE EDIFICACIÓN PB Y SEIS NIVELES (SIETE NIVELES EN TOTAL) 5. EN SU CASO, EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 36 (TREINTA Y SEIS) 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE ALGUNAS UNIDADES PRIVATIVAS SE ENCUENTRAN HABITADAS Y NO SE ACCESO AL INTERIOR DE LAS MISMAS.7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 581.0M2 (QUINIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS)B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. 117.50M2 (CIENTO DIECISIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE DESPLANTE. 483.50M2 (CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS)D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 3183.00M2 (TRES MIL CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS)E) EN SU CASO, EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. NO SE ADVIERTEN SÓTANOS F) EN SU CASO, SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE SÓTANOS F) EN SU CASO, SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO SE ADVIERTE SEMISOTANO G) EN SU CASO, SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO SE ADVIERTE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA H) EN SU CASO, SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. SEÑALE CUAL ES SU ALTURA. EL DESPLANTE DE LOS INMUEBLES SE ADVIERTE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA SIENDO ÉSTE SIN INCLINACIÓN HORIZONTAL APARENTE. I) SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO (DIMENSIONES Y SUPERFICIE TOTAL). EL DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR TIENE UNA SEPARACIÓN DE 3.5MTS EN RELACIÓN AL PREDIO COLINDANTE. LA SUPERFICIE TOTAL DE DICHA ÁREA ES DE 3.5MTS DE LARGO POR 16.10 DE ANCHO. DANDO UN TOTAL DE 56.35M2 (CINCUENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 8. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANTES EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA. PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. NO SE ADVIERTE PROTECCIÓN A COLINDANTES, NO OBSTANTE NO SE EJECUTAN TRABAJOS EN DICHA ÁREA. 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE CARLOS J. MENESES Y PEDRO MORENO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA A 30.0MTS (TREINTA METROS DE DISTANCIA)10. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. CUENTA CON UN SÓLO FRENTE DE 16.50MTS (DIECISEIS PUNTO CINCUENTA METROS) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C, D Y E QUE REPIEREN A CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DICTAMEN EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL 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. AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA Y AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTES EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA RESPECTIVAMENTE. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por 3 (tres) cuerpos constructivos, el primero de ellos es colindante con



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

fachada preexistente está conformado por planta baja y 1 (un) nivel ambos a doble altura, en el que se advierten concluidos trabajos de restructuración, y en ejecución trabajos de albañilería menor y acabados en general, el segundo se conforma por planta baja y 6 (seis) niveles superiores de reciente construcción a base de estructura metálica concluida (trabes, columnas y losacero en entrepisos), en la que se ejecutan trabajos de acabados consistentes en muros divisorios de tablaroca, colocación de muebles fijos, instalaciones y albañilería menor, dicho cuerpo se advierte interconectado al cuerpo preexistente mediante una junta constructiva respetando las alturas, así mismo cuenta con 18 (dieciocho) unidades privativas, en el último nivel se observan 12 (doce) bodegas de servicio (no habitables), el cubo de las escaleras y del elevador, el tercero se conforma por planta baja y 6 (seis) niveles, con las mismas características físicas del anterior, sin embargo cuenta con una altura menor, también cuenta con 18 (dieciocho) departamentos, advirtiendo un uso habitacional parcialmente ocupado, desarrollando el aprovechamiento de obra en proceso, con estructura terminada en etapa de acabados; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:-----

Superficie total del predio	581.0 m <sup>2</sup> (quinientos ochenta y un metros cuadrados)
Superficie de área libre	117.50 m <sup>2</sup> (ciento diecisiete punto cincuenta metros cuadrados)
Superficie de desplante	463.50 m <sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y tres punto cincuenta metros cuadrados)
Superficie construida a partir de nivel de banqueta	3,183.0 m <sup>2</sup> (tres mil ciento ochenta y tres metros cuadrados)
Número de viviendas	36

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación. -----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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 -----*

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 once de septiembre de dos mil veintitrés, curso



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer 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.-----

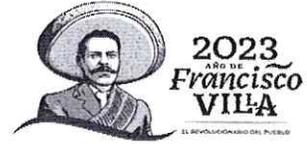
Asimismo, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble visitado, señaló que fue ingresado escrito de alegatos en la oficialía de partes de este Instituto en la misma fecha, al cual se le asignó el número de folio 18150, mediante el cual ratificó el escrito antes estudiado; en virtud de lo cual no existe manifestación de derecho respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que 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. -

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran 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.-** Copia Certificada por Notario Público número cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la Ciudad de Tula Allende en el Estado de Hidalgo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24189-151SLAN19, fecha de expedición dieciocho de junio de dos mil diecinueve, para el inmueble ubicado en calle Guerrero, número 104 (ciento cuatro), colonia Guerrero, código postal 06350 (cero seis mil trescientos cincuenta), demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 2.-** Copia Certificada por Notario Público número cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la Ciudad de Tula Allende en el Estado de Hidalgo, del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1899/2019, de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, el cual contiene el Dictamen Técnico en ACP, suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**3.-** Copia Certificada por Notario Público número cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la Ciudad de Tula Allende en el Estado de Hidalgo, del oficio número 1068-C/0555, de fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble ubicado en calle Eje 1 Poniente Guerrero, número 104 (ciento cuatro), colonia Guerrero, código postal 06350 (cero seis mil trescientos cincuenta), demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

**4.-** Copia Certificada por Notario Público número cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la Ciudad de Tula Allende en el Estado de Hidalgo, de la autorización número 206/19, con fecha de expedición catorce de mayo de dos mil diecinueve, autorizado por el Subdirector de Autorizaciones, en el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**5.-** Copia Certificada por Notario Público número cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la Ciudad de Tula Allende en el Estado de Hidalgo, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 1/06/068/19-RCUB-068-2019, con fecha de registro siete de octubre de dos mil diecinueve, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**6.-** Copia certificada por Notario público número cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la Ciudad de Tula Allende en el Estado de Hidalgo, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1315, de fecha de expedición doce de julio de dos mil diecisiete, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa referente a los trabajos observados en el inmueble visitado. -----

De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1315, de fecha de expedición doce de julio de dos mil diecisiete, es de señalar que de su contenido se desprende que al inmueble ubicado en calle eje 1 Poniente Guerrero, colonia Buenavista, demarcación territorial Cuauhtémoc, le fue asignado el número oficial 104 (ciento cuatro), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación.-----

Es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las



200



2023 AÑO DE FRANCISCO VILLA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

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 (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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

(...)

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

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 (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés).**-----

(...)

**Artículo 21 (...)**-----

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

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

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

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

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

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

**III.** Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

En ese sentido, la persona visitada presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24189-151SLAN19, fecha de expedición dieciocho de junio de dos mil diecinueve, el cual en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de su expedición contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de junio de dos mil veinte, resultando evidente que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés; sin embargo, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 1/06/068/19-RCUB-068-2019, con fecha de registro siete de octubre de dos mil diecinueve, para el inmueble visitado, dentro de la vigencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24189-151SLAN19, la persona visitada acreditó haber ejercido el derecho conferido del citado certificado; de tal forma esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta.

Por consiguiente, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HO/7/20/Z** [Habitacional con Oficinas, 7 (siete) niveles máximos de construcción y 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Z]; por lo que retomando lo señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación respecto que al momento de la diligencia advirtió un inmueble conformado por 3 (tres) cuerpos constructivos, el primero está conformado por planta baja y 1 (un) nivel, el segundo y tercero por 7 (siete) niveles; toda vez que la zonificación aplicable al inmueble visitado le permite hasta 7 (siete) niveles máximos de construcción, se concluye que el inmueble se encuentra dentro del parámetro de niveles permitidos.

Por otro lado, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que el inmueble visitado requiere 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante de 80 % (ochenta por ciento); así pues, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de 581 m<sup>2</sup> (quinientos ochenta y un metros cuadrados), advertida por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el inmueble visitado, en relación con los porcentajes antes señalados, se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a respetar 116.2 m<sup>2</sup> (ciento dieciséis punto dos metros cuadrados) de superficie mínima de área libre y 464.8 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y cuatro punto ocho metros cuadrados) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita observó una superficie de área libre de 117.50 m<sup>2</sup> (ciento diecisiete punto cincuenta metros cuadrados) y una superficie de desplante de 463.50 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y tres punto cincuenta metros cuadrados), resulta evidente que el inmueble visitado observa lo referente a dichas superficies de acuerdo con la zonificación aplicable.

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



201



2023  
Año de  
Francisco  
VILLA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

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

Se calcula con la expresión siguiente:  $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$ . -----

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

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

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado es de 464.8 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y cuatro punto ocho metros cuadrados), por lo que se procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

$$CUS = 464.8 (\text{superficie de desplante}) \times 7 (\text{número de niveles permitidos}) / 581 (\text{superficie total del predio}) = 5.6$$

$$5.6 (CUS) \times 581 (\text{superficie total del predio}) = 3,253.6 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$$

Es decir, que la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de 3,253.6 m<sup>2</sup> (tres mil doscientos cincuenta y tres punto seis metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 3,183.0 m<sup>2</sup> (tres mil ciento ochenta y tres metros cuadrados); por lo tanto, el inmueble visitado se encuentra dentro del parámetro permitido. ----

Asimismo, de dicho certificado se advierte que el inmueble de mérito es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, y en zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, perímetro "B", por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación**, tal y como se indica a continuación: -

<p><b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".</p>	<p><b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> **Norma 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".</p>
<p><b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b> ACP / INBA / SEDUVI Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial los aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p> <p>Inmueble dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B". Los inmuebles dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>	

Por lo que al ser sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación, previo a cualquier intervención, la persona visitada estaba obligada a dar cumplimiento a los artículos 65, 66 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como a los artículos 68, 69, 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; preceptos legales que señalan lo siguiente: -----

**Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.** -----

(...)



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

**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. -----

(...)

**Artículo 91.** En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias. -----

**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 69.** Las áreas de conservación patrimonial se integran por las **zonas patrimoniales**, históricas, **artísticas** y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

**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 localizado en Área de Conservación Patrimonial.** -----

(...)

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

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, y en zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, perímetro "B", la persona visitada tiene la obligación de contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas. -----

En esa tesitura, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba copia certificada del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1899/2019, de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y



202



2023  
AÑO DE  
**Francisco  
VILLA**  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se advierte el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para el proyecto de conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano (primera crujía), entre los ejes A-D y 1-2 y proyecto de ampliación de construcción de obra nueva para 36 departamentos, en 7 niveles (P.B. + 6 niveles), con altura de 23.80 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 3,060.00 m<sup>2</sup> proporcionado 38 cajones de estacionamiento, de acuerdo a con la memoria descriptiva y planos presentados.-----

Por lo antes expuesto es de señalar que tomando en consideración que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación una superficie de construcción a partir de nivel de banqueteta de 3,183.0 m<sup>2</sup> (tres mil ciento ochenta y tres metros cuadrados), es evidente que el inmueble visitado **no respeta la superficie autorizada por dicho dictamen, ya que incumple por 123.0 m<sup>2</sup> (ciento veintitrés metros cuadrados)** la superficie de estudio; en ese sentido, dicha documental no resulta eficaz para acreditar que la superficie de construcción observada en el inmueble visitado se encuentre permitida.-----

Ahora bien, por lo que hace a contar con el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba copia certificada del oficio número 1068-C/0555, de fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como la autorización número 206/19, con fecha de expedición catorce de mayo de dos mil diecinueve, suscrito por el Subdirector de Autorizaciones, en el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de cuyos contenidos refieren la posibilidad de integrar obra nueva en el predio de acuerdo a los planos arquitectónicos y memoria descriptiva presentados, sin embargo no se advierte la descripción de la obra nueva a realizar en el predio visitado; por lo que esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones en estudio. -----

En ese sentido, la persona visitada no demostró contar con Dictamen Técnico expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda que ampare que la totalidad de las intervenciones ejecutadas en el inmueble de mérito se encuentren permitidas, 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

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

(...)

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

Ahora bien, por lo que hace a lo asentado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto a que advirtió en la azotea **12 (doce) bodegas de servicio**, es oportuno consultar lo señalado por la Norma General de Ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día ocho de abril de dos



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

mil cinco, 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 tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, tal y como se señala a continuación:-----

**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 saturación 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)**

Por lo que considerando que se realizaron instalaciones por encima del ultimo nivel del inmueble en cuestión, siendo **12 (doce) bodegas de servicio**, 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 General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Consecuentemente, por no contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con el que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, así como colocar instalaciones por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea) las cuales no están permitidas, se contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, y la precitada Norma General de Ordenación número 8; en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:-----

**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.*-----

(...)



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. -----

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

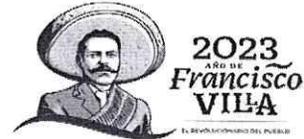
Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con el que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, así como no colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea); de ahí 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;** se determina que la infracción en que incurrió el visitado es considerada como grave, toda vez que llevó a cabo intervenciones en el inmueble visitado consistentes en una obra en proceso, con estructura terminada en etapa de acabados, sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, así como colocar instalaciones por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea), las cuales no están permitidas, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, sobrepone su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

**II. Las condiciones económicas del infractor;** considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

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  
**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

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

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

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

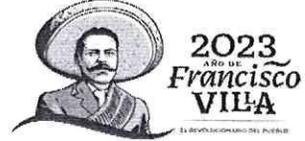
Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949  
Localización: Decima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su 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, se desprende que el valor del suelo en la calle donde se localiza el inmueble verificado, oscila entre [REDACTED]





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

III.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar intervenciones en el inmueble visitado sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, así como colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel (azotea), se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Guerrero, número 104 (ciento cuatro), colonia Buenavista, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06350 (cero seis mil trescientos cincuenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

IV.- Así mismo, por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel (azotea) consistente en **12 (doce) bodegas de servicio**, se ordena el **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE LAS BODEGAS INSTALADAS EN AZOTEA DEL INMUEBLE VERIFICADO, ASÍ COMO 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], propietaria del inmueble visitado, 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, 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 dicho retiro y/o 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 el retiro y/o demolición, le sean cobrados a la persona moral denominada [REDACTED]



205



2023 AÑO DE FRANCISCO VILLA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

[Redacted], propietaria del inmueble visitado, 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:

(...)

III. Clausura parcial o total de obra;

(...)

IV. Demolición o retiro parcial o total;

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

(...)

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

III. Clausura parcial o total de la 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.

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.

[Firma manuscrita]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

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

- I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.-----
- II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.-----

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

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

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

- I. Apremio sobre el patrimonio;-----
- II. Ejecución subsidiaria;-----
- III. Multa; y-----
- IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

**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 veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023. -----

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

**A.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente 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.-----

**B.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo del pago de la multa impuesta; así como **2)** acredite contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que las



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023**

intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I y 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción II, 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad. -----

C.- Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO EL **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE LAS 12 (DOCE) BODEGAS DE SERVICIO, ASÍ COMO 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], propietaria del inmueble visitado, 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, 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 dicho retiro y/o 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 el retiro y/o demolición, le sean cobrados a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, 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.* -----



207



2023 AÑO DE FRANCISCO VILLA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

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], propietaria del inmueble visitado, una MULTA equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.), resulta la cantidad de \$41,496.00 (CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS 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], propietaria del inmueble visitado, una MULTA equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.), resulta la cantidad de \$41,496.00 (CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS 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 Guerrero, número 104 (ciento cuatro), colonia Buenavista, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06350 (cero seis mil trescientos cincuenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas 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 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 el RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE LAS 12 (DOCE) BODEGAS DE SERVICIO INSTALADAS EN AZOTEA DEL INMUEBLE VERIFICADO, ASÍ COMO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", lo que 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/788/2023

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 [redacted] del inmueble visitado, por conducto de [redacted] el ciudadano [redacted] o a través de los ciudadanos [redacted] personas autorizadas en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted], Ciudad de México.

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.

Elaboró: Lic. Brenda Tepozollan Aranda.

Revisó: Michael Ortega Ramírez.