



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

En la Ciudad de México, a trece de febrero de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Ignacio Ramírez, número veintiuno (21), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha uno de diciembre 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 cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, Persona Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el ocho de diciembre de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7328/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El día tres de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral denominada '[REDACTED]'

mediante los cuales formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al cual le recayó proveído de ocho de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente y el interés de su representada en el presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Con fecha veintinueve de enero 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] autotirado dentro del presente procedimiento, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal y escrita, turnando el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en Áreas de Actuación referente a las 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ INDICARLO EL C. [REDACTED] A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR. MISMO QUIEN NOS PERMITE EN ACCESO AL INMUEBLE Y DESPUÉS DE RECORRIDO OBSERVO LO SIGUIENTE PUNTO 1. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA DE PLANTA BAJA Y VEINTIUN NIVELES CON FACHADA EN COLOR GRIS Y MANIFESTACIÓN EN ACCESO PRINCIPAL PUNTO 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE PUNTO 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 22(VEINTIDOS) NIVELES PUNTO 4.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR EL AVANCE DE LA OBRA PUNTO 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE HAY ALGUNAS QUE AÚN NO SE ENCUENTRAN DELIMITADAS PUNTO 6.- SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA CON TRABAJOS EN PROCESO DE ACABADOS. PUNTO 7.- LAS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 235 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL USO DE SUELO EXHIBIDO ES DE 4800M2 (CUATRO MIL O HACIÉNDOSE METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DEL INMUEBLE ES DE 38.5M2 (TREINTA Y OCHO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL INMUEBLE ES DE 196.50 M2 (CIENTO NOVENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) E) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 4309M2 (CUATRO MIL TRESCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS) F) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE PLANTA BAJA 4.40 ML (CUATRO PUNTO CUARENTA METROS) Y EN LOS SIGUIENTES NIVELES SUPERIORES ES DE 3.28ML (TRES PUNTO VEINTIOCHO METROS) Y DE 3.90M (TRES PUNTO NOVENTA METROS) EN EL PENÚLTIMO NIVEL Y 3.30M (TRES PUNTO TREINTA METROS EN EL ULTIMO NIVEL G) SE ADVIERTE UN SÓTANO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DE 4.16 M (CUATRO PUNTO DIECISÉIS METROS) DE ALTURA H) NO SE ADVIERTE SEMISOTANO ALMOMENTO DE LA PRESENTE I) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 45 M2 (CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) PUNTO 8.-SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PRIVADA VALLARTA Y CALLE MAESTRO ANTONIO CASO SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 30M (TREINTA METROS) PUNTO 9.- METROS LINEALES DEL FRENTE ES DE 14.25 ML (CATORCE PUNTO VEINTICINCO METROS LINEALES) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS C. DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, medularmente observó una obra nueva en etapa de acabados de planta baja y veintiún niveles a partir de nivel de banqueta, con las superficies siguientes:

Superficie del Predio:	235
Superficie de área libre:	38.50
Superficie de Desplante:	196.50
Numero de niveles sobre nivel de banqueta	22
Superficie de Construcción S.N.B:	4309
Superficie de Construcción B.N.B:	45
Sótano:	1

Mediciones que fueron realizadas con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en:

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA CERTIFICADA CON FECHA DEL VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, VIGENCIA UN AÑO, FOLIO 61324-151REJO18 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTUA EN UNA SUPERFICIE DE 240M2 CON UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN 4800M2 PARA UNA ZONIFICACIÓN HM/25/20/Z.

2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA CERTIFICADA CON FECHA DEL CUATRO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA FORMATO S91.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

3. EXHIBE OPINIÓN TÉCNICA PARA REVALIDADCIÓN. EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL DIEZ DE MARZO DEL DOS MIL VEINTE. VIGENCIA UN AÑO, PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA CON FOLIO SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0732/2020.

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, por lo que concierne a las documentales exhibidas a la persona especializada en funciones de verificación durante la visita de verificación administrativa, consistentes en copias certificadas de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61324-151REJO18, de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho y de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte, es de señalar que si bien, fueron presentados durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues 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:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..." -----

(énfasis añadido)

En este sentido y por lo que toca a la documental exhibida al momento de la visita, consistente en Opinión Técnica para Revalidación de fecha diez de marzo de dos mil veinte, esta autoridad advierte que la misma también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el tres de enero de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Así las cosas, del análisis realizado al planteamiento aludido, se advierte que el visitado refiere que con las documentales ofrecidas acredita el cumplimiento de las obligaciones objeto de estudio; las cuales serán analizadas con posterioridad de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, el veintinueve de enero 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], autorizado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal y por escrito, a través de los cuales manifiesta que es su deseo quede agregado al presente expediente el original del plano arquitectónico número A02, planta arquitectónica, nivel planta baja, desplante y área libre, de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil veintitrés, a efecto de que se corrobore el área libre con que cuenta realmente el inmueble verificado, reiterando que con dicho plano han quedado aclaradas las superficies asentadas en el acta de visita.

Así las cosas, respecto de los alegatos formulados resulta oportuno referir que lo asentado en el acta de visita de verificación fue realizado por persona especializada en funciones de verificación, quien en el ejercicio de sus funciones, como ya se sustentó, se encuentra dotado de fe pública, por lo que sus actuaciones deben presumirse ciertas salvo prueba en contrario.

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Copia certificada por el Notario Público número ochenta y ocho (88) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0732/2020 de fecha diez de marzo de dos mil veinte, emitido por [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente a la opinión técnica para revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0381/2019 de fecha dieciocho de febrero de dos mil diecinueve, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el inmueble visitado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

- 2) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 31674-151CALU20D, de fecha veintiocho de julio de dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respecto del inmueble visitado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 3) Copia certificada por el Notario Público número doscientos uno (201) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0232/2021 de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0732/2020 de fecha diez de marzo dos mil veinte, que contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el inmueble materia del presente procedimiento, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 4) Copia certificada por el Notario Público número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021 de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente al Dictamen Técnico a modificación del Proyecto aprobado en Área de Conservación Patrimonial respecto del inmueble visitado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 5) Copia certificada por el Notario Público número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio 000597 y número de registro 1/06/022/2021-RCUB-022-2021, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 6) Copia certificada por el Notario Público número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 001119, de fecha de expedición veintinueve de agosto de dos mil veintidós, emitida por la alcaldía Cuauhtémoc, respecto del inmueble visitado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 7) Copia certificada por el Notario Público número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3204/2022 de fecha veinticinco de octubre de dos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

mil veintidós, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente a la Opinión Técnica para Revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGOU/DPCUEP/2320/2021 de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, el cual contiene el Dictamen Técnico a modificación del Proyecto Aprobado en Área de Conservación Patrimonial, relacionado con el inmueble visitado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

- 8) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 205-151JUJO23D, de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respecto del inmueble materia del presente procedimiento, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 9) Copia certificada por el Notario Público número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Revalidación, Aviso de Terminación de Obra con número de folio 001082 y número de registro 1/06/043/2023-RCUB-043-2023, de fecha ocho de agosto de dos mil veintitrés, respecto del inmueble verificado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 10) Original del Plano Arquitectónico número A-02, Planta Arquitectónica, nivel planta baja, desplante y área libre, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés, elaborado por el Director Responsable de Obra con número de registro 2065, respecto del inmueble visitado, mismo que es valorado en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en una obra nueva en etapa de acabados de planta baja y veintiún niveles a partir de nivel de banquetta.-----

Por lo que hace a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número de folio 001119, de fecha de expedición veintinueve de agosto de dos mil veintidós, emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc, esta autoridad advierte que con la misma se acredita que al predio visitado ubicado en Ignacio Ramírez, colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México, le fue asignado el número oficial veintiuno (21), corroborándose con dicha documental, la identidad del predio con el inmueble materia del presente procedimiento.-----

En cuanto al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio 000597 y número de registro 1/06/022/2021-RCUB-022-2021, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Revalidación, Aviso de Terminación de Obra con número de folio 001082 y número de registro 1/06/043/2023-RCUB-043-2023, de fecha ocho de agosto de dos mil veintitrés, ambas para el para el predio visitado, es de señalar que debido a la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, las declaraciones de apertura, licencias de funcionamiento,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

licencias o manifestaciones de construcción solo adquirirán eficacia probatoria si son administradas con un certificado de zonificación en cualquiera de sus clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal pues con su presentación se acreditará, en su caso, el derecho conferido en el mismo; circunstancia que de ser procedente, será analizada con posterioridad.

Respecto del Plano Arquitectónico número A-02, Planta Arquitectónica, nivel planta baja, desplante y área libre, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés, elaborado por el Director Responsable de Obra con número de registro 2065, se precisa que se trata de un documento realizado por una persona física, quien de conformidad con el artículo 34, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en algunos casos y bajo supuestos específicos podrá actuar como auxiliar de la Administración Pública, actos tales como: ordenar y hacer valer en la obra la observancia a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones citado, suscribir actos en los que acepte la responsabilidad de lo asentado en una manifestación de construcción, realizar un registro de obra ejecutada, llevar a cabo dictámenes de estabilidad o seguridad estructural de una edificación, o bien realizar un visto bueno de seguridad y operación de una obra.

No obstante, en el caso en concreto, actúa como un particular que presta sus servicios a la persona visitada para acreditar sus pretensiones, por lo que su criterio puede no resultar imparcial en el presente asunto, además de que dicho documento no es determinante para desvirtuar lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, quien goza de fe pública en el ejercicio de sus atribuciones, por ende no es instrumental idónea con la que se acredite que las intervenciones llevadas a cabo en inmueble visitado observan los límites y potenciales establecidos por los ordenamientos previstos en materia de desarrollo urbano, que es concretamente la materia sobre la cual versa el procedimiento de trato.

En ese sentido, se precisa 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 se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen 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 siguiente:

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

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.

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.-----

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

En ese sentido, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio número 31674-151CALU20D, con fecha de expedición veintiocho de julio de dos mil veinte, por lo que se procede a determinar si dicha documental se encuentra vigente.-----

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su emisión, se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintiocho de julio de dos mil veinte, a la fecha de la visita ya había transcurrido el plazo de un año para realizar el pago correspondiente y que de las constancias que obra en autos del presente procedimiento no se advierte dicho pago, por lo que dicho certificado dejó de surtir efectos jurídicos.-----

Asimismo, la persona visitada ofreció el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 205-151JUJO23D, de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, por lo que en términos de lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el cinco de enero de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

De dicha documental se desprende que al inmueble le aplica la zonificación **HM/25/20/Z** (Habitacional Mixto, veinticinco (25) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre), así como que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.-----

En ese sentido, de la zonificación **HM/25/20/Z** aplicable al inmueble visitado se desprende que tiene permitidos veinticinco (25) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar una obra nueva en etapa de acabados de planta baja y veintiún niveles a partir de nivel de banquetta, en total veintidós (22) niveles, resulta evidente que el inmueble visitado cumple con el número máximo de niveles permitidos en la zonificación aplicable.-----

Ahora bien, por lo que respecta a las superficies de área libre y de desplante, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación advirtió una superficie del predio de doscientos treinta y cinco metros cuadrados (235m²), debiendo respetar cuando menos el veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, de la operación aritmética realizada, se desprende que la superficie mínima de área libre es de cuarenta y siete metros cuadrados (47 m²) y de desplante a respetar, a razón del ochenta por ciento (80%), corresponde a ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188 m²).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

En ese sentido, derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir treinta y ocho punto cinco metros cuadrados (38.5m²) de área libre y ciento noventa y seis punto cincuenta metros cuadrados (196.50m²), de desplante, se concluye que la obra en el inmueble materia de este procedimiento, incumple en ocho punto cincuenta metros cuadrados (8.50 m²) con las superficies de área libre y desplante requeridas en la zonificación aplicable.

Por otro lado, como ya fue señalado en párrafos anteriores, al ser un inmueble ubicado dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, en términos de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como de los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, las personas visitadas tienen la obligación de contar con un dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con el que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc.

4. En Áreas de Conservación Patrimonial.

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.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.-----

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

Artículo 70. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.-----

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.-----

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, la persona visitada exhibió copia certificada por notario de los oficios siguientes:-----

- SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0732/2020 de fecha diez de marzo de dos mil veinte, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente a la opinión técnica para revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0381/2019 de fecha dieciocho de febrero de dos mil diecinueve.-----
- SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0232/2021 de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0732/2020 de fecha diez de marzo dos mil veinte.-----
- SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021 de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente al Dictamen Técnico a modificación del Proyecto aprobado en Área de Conservación Patrimonial, instrumental que en su parte conducente señala:-----

(...)Mediante oficio con número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0381/2019 de fecha 18 de febrero de 2019, esta Dirección emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial...-----

(...) Una vez revisada la información anexa, esta Dirección observa que las modificaciones presentadas al proyecto previamente autorizado se basan en el cambio de superficie de construcción sobre el nivel de-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

banqueta; las alturas a piso terminado de azotea y número de cajones de estacionamiento, en base a lo anterior, esta Dirección determina procedente las modificaciones al proyecto aprobado.

(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 73 departamentos con comercio en planta baja en 22 niveles (P.B. + 21 niveles), con altura de 73.80 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,809.83 m²(...) (sic)

- SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3204/2022 de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, referente a la Opinión Técnica para Revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGOU/DPCUEP/2320/2021 de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, instrumental que en su parte conducente señala:

(...) esta Dirección **determina** procedente su solicitud.

En ese sentido, de las documentales antes señaladas se advierte que le fue autorizada una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de tres mil ochocientos nueve punto ochenta y tres metros cuadrados (3,809.83 m²); sin embargo, la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, pudo advertir una superficie total construida a partir de nivel de banqueta de cuatro mil trescientos nueve metros cuadrados (4,309m²) resultando mayor a la autorizada, por lo que se concluye que la persona visitada no acreditó contar con un Dictamen Técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparara que la superficie de construcción observada se encuentra permitida.

En consecuencia, al no respetar la superficie mínima de área libre y la superficie máximas de desplante de conformidad con la zonificación aplicable, así como por no acreditar contar con un Dictamen Técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparara que la superficie de construcción observada se encuentra permitida, resulta evidente que la persona visitada, contraviene las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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.

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal.

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

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

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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y las demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar las superficies mínima de área libre y máxima de desplante permitidas de conformidad con la zonificación aplicable, en términos de lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como acreditar contar con un Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparara que la superficie de construcción observada se encuentra permitida, lo cual no aconteció; en consecuencia, esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la infracción en que incurre la persona visitada es grave, toda vez que al no respetar las superficies mínima de área libre y máxima de desplante permitidas de conformidad con la zonificación aplicable, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como por no acreditar contar con un Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparara que la superficie de construcción observada se encuentra permitida, lesiona el derecho a la habitabilidad de las personas y la infraestructura urbana y de servicios tal y como lo son las vialidades, redes de agua potable y drenaje, servicios de limpia y recolección de basura que proveen de servicios básicos a la comunidad en la que se ubica el predio, lo que conlleva a un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que en autos obra el instrumento notarial número trece mil ochocientos sesenta y nueve (13,869) de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, pasado ante la fe del titular de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, de la que se desprende que el valor catastral del predio materia del presente procedimiento asciende a la cantidad de [REDACTED], aunado a que se trata de una obra nueva en etapa de acabados de planta baja y veintiún niveles a partir de nivel de banquetta, es decir, un total veintidós (22) niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de cuatro mil trescientos nueve metros cuadrados (4,309m²), por ende, toda vez que [REDACTED], se advierte que la persona visitada [REDACTED]

III. La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

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

SANCIONES

I.- Por no respetar la superficie mínima de área libre requerida y exceder la superficie máxima de desplante permitidas, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED], una MULTA equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M/N (\$51,870.00), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 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 veintitres.

II.- Por no acreditar contar con un Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que la superficie de construcción observada se encuentra permitida, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] una MULTA equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M/N (\$51,870.00), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

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 veintitrés.

III.- Independientemente de las multas impuestas, por no respetar las superficies mínima de área libre y máxima de desplante, así como por no acreditar contar con un Dictamen favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que la superficie de construcción observada se encuentra permitida, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Ignacio Ramírez, número veintiuno (21), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México; lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se APERCIBE a la visitada y/o interpósita persona, que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y de resultar necesario este Instituto podrá autorizar uso de la fuerza pública 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.- Por no respetar las superficies de área libre, desplante y construcción permitidas en el inmueble objeto del presente procedimiento, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 20 % (VEINTE POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 80 % (OCHENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE, ASÍ COMO DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN CONTADA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, hasta ajustarse a la superficie autorizada mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021, que contiene el Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, demolición que deberá ser llevado a cabo por la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona moral denominada [redacted], 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.

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

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

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-----

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

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

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

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

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

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

II. Multa;-----

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

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

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

Artículo 90.(...):-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

Artículo 162. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene (...)

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 a la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en las fracciones I y II del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
- B) Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre y desplante observadas al momento de la visita se encuentran 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 éste fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, **4)** acredite contar con dictamen técnico favorable emitido 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

que la superficie de construcción observada se encuentra permitida o, en su caso, 5) se ajuste a la superficie de construcción autorizada mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021, que contiene el dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; 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 DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 20 % (VEINTE POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 80 % (OCHENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE, ASÍ COMO DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN CONTADA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, hasta ajustarse a la superficie autorizada mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021, que contiene el Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; demolición que deberá ser llevado a cabo por la persona moral denominada

[Redacted], 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 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] mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México.

- D. Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; 2) acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las superficies de área libre y desplante observadas al momento de la visita se encuentran 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 éste fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, 4) acredite contar con dictamen técnico favorable emitido 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 la superficie de construcción observada se encuentra permitida o, en su caso, 5) se ajuste a la superficie de construcción autorizada mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021, que contiene el dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 90 de la Ley Registral para la Ciudad de México y 14 apartado A, fracciones II y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en relación con el 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] una MULTA equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M/N (\$51,870.00).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

CUARTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED], una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M/N (\$51,870.00)**.

QUINTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa, se ordena **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Ignacio Ramírez, número veintiuno (21), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México.

SEXTO.- Se **APERCIBE** a la visitada y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, se 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.

SÉPTIMO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV de la presente resolución administrativa, se ordena **LA DEMOLICIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: 20 % (VEINTE POR CIENTO) DE ÁREA LIBRE Y 80 % (OCHENTA POR CIENTO) DE DESPLANTE, ASÍ COMO DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN CONTADA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO**, hasta ajustarse a la superficie autorizada mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2320/2021, que contiene el Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

OCTAVO.- En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V de la presente resolución administrativa, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**.

NOVENO.- Gírese oficio al Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que con base en la presente resolución se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble ubicado en calle Ignacio Ramírez, número veintiuno (21), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México; en términos de lo dispuesto en el artículo 90, párrafo segundo, de la Ley Registral para el Distrito Federal, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público como en la especie lo son las de Desarrollo Urbano enunciadas en la presente resolución.

DÉCIMO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1031/2023

Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

DÉCIMO PRIMERO.- 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.

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], por conducto de su [REDACTED] la ciudadana [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED], en el domicilio autorizado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

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

DÉCIMO CUARTO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:
Lic. Sasha V. Rentería Hernández

Revisó:
Michael Ortega Ramírez