



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

En la Ciudad de México, a ocho de mayo de dos mil veinticuatro.-

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El doce de marzo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por Julio García Loera, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 quince de marzo de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1452/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El día veintiséis de marzo 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 el cual formuló las observaciones 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 dos de abril de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por la promovente, así como por reconocida su personalidad y el interés de su representada, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, 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.- El veintitrés de abril 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 de la ciudadana [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formuladas manifestaciones en la etapa de alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

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 setiembre 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 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: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, CONSTATADO CON NOMENCLATURA OFICIAL SOBRE VÍA PÚBLICA, DÁNDOLO POR CIERTO LA VISITADA, A QUIEN SE LE INDICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y SE LE HACE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE Y QUE PERMITE EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN QUE CUENTA CON TAPIAL DE MADERA Y LONA PLÁSTICA DE PROTECCION AL FRENTE DEL PREDIO, AL INTERIOR SE ADVIERTE UNA CONSTRUCCION EN OBRA NEGRA CON ALGUNAS ÁREAS DONDE SE INICIA LA APLICACIÓN DE ACABADOS EN MUROS Y LOSAS, ESTE INMUEBLE CONSTA DE DOS SÓTANOS, PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, Y SOBRE LA AZOTEA EL LEVANTAMIENTO DE MUROS PERIMETRALES E INTERIORES . 2. SE TRATA DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE OBRA NEGRA. DÓNDE SE OBSERVA SE MANTUVO LA FACHADA ORIGINAL , 3. SE OBSERVAN LAS INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN Y AL MOMENTO EN DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA TOTALIDAD DEL PREDIO. 4. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, 5. CUENTA CON CINCO NIVELES CON LOSA TAPA Y SOBRE LA AZOTEA EL LEVANTAMIENTO DE MUROS ACTUALMENTE SIN LOSA, 6. EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINARLO POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN, 7. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS NO ES POSIBLE DETERMINARLA POR LA ETAPA EN QUE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN, 8. LAS MEDICIONES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

SIGUIENTE: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 234.00M² (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 920.00M² (NOVECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 50.00M² (CINCUENTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 184.00M² (CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), E) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 1,171.08M² (MIL CIENTO SETENTA Y UNO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS), F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, 16.55M (DIECISÉIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS), G) ALTURA DE ENTREPISOS 2.91M (DOS PUNTO NOVENTA Y UNO METROS), H) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 920.00M² (NOVECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), I) EL PREDIO CUENTA CON DOS SÓTANOS, J) NO CUENTA CON SEMISOTANO, K) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 468.00 M² (CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), 9. AL MOMENTO ÚNICAMENTE SE ADVIERTE EN COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIOR UNA SEPARACIÓN A COLINDANCIAS DE 15.00CM (QUINCE CENTÍMETROS), NO ADVIRTIÉNDOSE OTRO TIPO DE RESTRICCIÓN EN DICHAS ÁREAS, 10. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS COLOCADAS, 11. SE ENCUENTRA ENTRÉ LAS CALLES DE VALLADOLID Y MEDELLÍN A 15.00M (QUINCE METROS) DE ÉSTA ÚLTIMA, 12. CUENTA CON UN FRENTE DE 9.00M (NUEVE METROS), RESPECTO A LOS INCISOS A., B., C., Y D., REFERENTES A DOCUMENTOS, LOS EXHIBIDOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de manera medular hizo constar que se trata de una construcción nueva en proceso en la totalidad del predio donde se mantuvo la fachada original, misma que consta de dos sótanos, planta baja y cuatro niveles y sobre la azotea el levantamiento de muros perimetrales e interiores, advirtiendo que dichos muros no cuentan con losa y en las colindancias laterales y posterior, una separación de quince centímetros (15cm), obra con las superficies siguientes:-----

Superficie del Predio	234 m ²
Superficie de área libre	50 m ²
Superficie de Desplante	184 m ²
Superficie de Construcción S.N.B	920 m ²

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

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron los instrumentos siguientes:-----

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DOCE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA PERMANENTE, CON FOLIO 1219-151ESJO21, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA, -----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL SEIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA NO INDICA, CON FOLIO 00001015, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA, -----

EXHIBE OPINIÓN TÉCNICA DE REVALIDACIÓN DE OFICIO SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1053/2021, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA NO INDICA, CON FOLIO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA, -----

OFICIO EN ORIGINAL, DE RECOMENDACIÓN TÉCNICA, PARA INTERVENCIONES MAYORES DE DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, CON NÚMERO DE OFICIO, 211-C/2035, DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2021, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA, DÓNDE INDICA QUE EL INMUEBLE NO ESTÁ INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBAL DE INMUEBLES CON VALOR HISTÓRICO, -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, respecto a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación; toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración 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 veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Bajo ese contexto, del análisis realizado a los planteamientos aludidos, se advierte que el visitado aclara las medidas precisadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación y por otra parte refiere que con las documentales ofrecidas acredita el cumplimiento de las obligaciones objeto de estudio; manifestaciones e instrumentales que serán analizadas con posterioridad de forma conjunta con el acta de visita de verificación-----

Por otro lado, el veintitrés de abril 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 de la ciudadana [REDACTED], cuya personalidad se encuentra debidamente acreditada en autos, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formuladas manifestaciones en la etapa de alegatos de manera verbal, a través de los cuales medularmente reitera las manifestaciones vertidas mediante su escrito de observaciones, entre las que refiere: "... los muros altos, son muros perimetrales de la azotea, únicamente para ocultar servicios..."; por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; en consecuencia, se continua con la calificación del acta de visita.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

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) Original de Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 00001015, de fecha de expedición cuatro de enero de dos mil veintiuno, respecto del inmueble verificado, el cual 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.-----
- 2) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1219-151ESJO21, de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, para el inmueble visitado, el cual 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) Original de Dictamen Técnico para la Demolición Parcial y Proyecto de Ampliación en Área de Conservación Patrimonial oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, para el inmueble visitado, mismo 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.-----
- 4) Copia certificada del oficio 2235-C/2159, de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto de inmueble verificado, la cual 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 notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1979-151COLI22, de fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, para el inmueble verificado, la cual 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) Original de la Opinión Técnica de Revalidación oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022 de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, en relación con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, ambos signados por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual 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.-----

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 construcción nueva en proceso, en cuya azotea observó el levantamiento de muros perimetrales e interiores advirtiéndole que dichos muros no cuentan con losa.-----

Ahora bien, en relación a la Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 00001015, de fecha de expedición cuatro de enero de dos mil veintiuno, emitida por la alcaldía Cuauhtémoc, esta autoridad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

advierte que con la misma se acredita que al predio visitado ubicado en calle Colina, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial trescientos dieciocho (318), corroborándose con dicha documental, la identidad del predio con el inmueble materia del presente procedimiento.

Citado lo anterior, se precisa que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Uso del Suelo 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.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate. -----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. -----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. -----

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:: -----

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

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

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

En ese sentido, la persona visitada exhibió los Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo folios 1219-151ESJO21, de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno y 1979-151COLI22, de fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, respectivamente, por lo que se procede a determinar si dichas documentales se encuentran vigentes. -----

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al momento de su expedición, se desprende que la vigencia de dichos certificados en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, por lo que derivado que al día de la fecha de la visita de verificación ya había transcurrido el plazo de un año para realizar el pago correspondiente, así como que de las constancias que obran en autos del presente procedimiento no se advierte dicho pago, se desprende que dichas instrumentales no se encuentran vigentes. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

No obstante, toda vez que los Certificados de referencia fueron emitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, esta autoridad considera procedente imponerse de la zonificación consignada en los mismos como aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, del cual se desprende que le aplica la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional mixto, cinco niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre).----

Asimismo, de dichas instrumentales se desprende que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.-----

Por otro lado, del oficio 2235-C/2159, de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se desprende que el inmueble verificado es colindante con edificaciones incluidas en la relación de dicho Instituto, por lo tanto, al encontrarse dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, así como por ser colindante a inmuebles con valor artístico, le es aplicable la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, 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 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, por lo que previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene 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, así como con la autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los 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:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.

Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.

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

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

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

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.

Por lo anterior, el visitado a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, exhibió la Opinión Técnica de Revalidación oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022 de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, en relación con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, relativo al Dictamen Técnico para la Demolición Parcial y Proyecto de Ampliación en Área de Conservación Patrimonial, ambos signados por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, para el inmueble materia del presente procedimiento; documental que se transcribe en la parte que nos ocupa, señalando lo siguiente:

"(...) emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 de fecha 29 de junio de 2021, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 355.74 m2 en 3 niveles (Sótano, P.B. + 1 nivel) y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

la conservación de la fachada principal y proyecto de ampliación de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional en 5 niveles (Sótano, Semisótano, P.B. + 4 niveles), con una altura de 18.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banquetta de 1,171.05 m² (incluyendo fachada) y una superficie bajo nivel medio de banquetta de 585.54 m², proporcionando 19 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y quince (15) planos aprobados, que continúan vigentes (...)" (sic) -----

Asimismo, la persona visitada exhibió copia certificada del oficio 2235-C/2159, de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto del inmueble verificado, mediante el cual señala que el inmueble materia del presente procedimiento no se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, sin embargo, es colindante con las edificaciones ubicadas en las calles [REDACTED]

[REDACTED] las cuales sí están incluidas en la relación de dicho Instituto, en virtud de lo cual señaló que cualquier propuesta de intervención deberá ser validada por esa instancia federal normativa emitiéndose una recomendación técnica.-----

Atento a lo anterior, el visitado exhibió el oficio 2111-C/2035 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, en conjunto con el oficio 2235-C/2159 antes citado, documental de la que se desprende que se emitió recomendación técnica para intervenciones mayores para la demolición parcial y la construcción de obra nueva en el inmueble verificado, en razón del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativo al Dictamen Técnico para la Demolición Parcial y Proyecto de Ampliación en Área de Conservación Patrimonial; instrumental que en su parte conducente señala:-----

"...se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, particularmente con los inmuebles ubicados las calles [REDACTED] .."(sic) -----

Atento a lo citado, en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que advirtió intervenciones en el inmueble visitado consistentes en una construcción nueva en proceso, constituida de cinco (5) niveles, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de novecientos veinte metros cuadrados (920m²) y bajo nivel de banquetta de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados (468m²), se concluye que la persona visitada cumple con los alcances en materia de desarrollo urbano previstos en el Dictamen Técnico para la Demolición Parcial y Proyecto de Ampliación en Área de Conservación Patrimonial, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, y su revalidación en términos del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022, relativo a la Opinión Técnica de Revalidación de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, así como que cuenta con la recomendación técnica realizada por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura mediante el oficio número oficio 2111-C/2035 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno.-----

Bajo ese contexto, la persona visitada hasta el momento de la visita de verificación da cumplimiento con las obligaciones en estudio, 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 ocho, particularmente con lo previsto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

Ahora bien, en este punto es preciso evocar lo asentado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto a que advirtió una construcción nueva en proceso, **en cuya azotea observó el levantamiento de muros interiores**, advirtiendo que dichos muros no cuentan con losa; en ese sentido, es oportuno consultar lo señalado por la **Norma General de Ordenación número 8, denominada “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”**, 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 ambos del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación **únicamente** podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, tal y como refiere en su parte de interés lo siguiente: -----

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.-----

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

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

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.-----

En consecuencia, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación observó: “...sobre la azotea el levantamiento de muros... interiores...actualmente sin losa...”, resulta evidente que dichos elementos no estructurales, no se ajustan a las especificaciones señaladas por la Norma General de Ordenación número 8 citada.-----

Adicionalmente, por lo que hace a los muros perimetrales observados por la persona especializada en funciones de verificación, en su caso, deberán ajustarse a las especificaciones descritas para los pretilos por la Norma General de Ordenación número 8, denominada “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles” citada, la cual establece que los pretilos en la azotea no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura.-----

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona visitada al realizar trabajos consistentes en levantamiento de muros interiores en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento, contraviene lo señalado por la Norma General número 8 denominada “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles” en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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/240/2024

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.

Así las cosas, toda vez que de los razonamientos y artículos previamente señalados, 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar la Norma General de Ordenación número 8 antes citada y no realizar trabajos consistentes en muros interiores en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento, sin ajustarse a las especificaciones legales, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

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 realizar trabajos consistentes en muros interiores en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento, sin ajustarse a las especificaciones legales, pone en riesgo a los ocupantes del inmueble visitado y a las personas que transiten la zona, ya que ante un caso fortuito puede presentarse el desprendimiento y/o caída de materiales, causando daños y/o pérdidas materiales o humanas, lesionando además el derecho a la habitabilidad, el entorno y la imagen urbana de la zona, 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, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, 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/240/2024

II.- Las condiciones económicas del infractor; considerando que en autos del presente expediente, obra el instrumento notarial número noventa y nueve mil trescientos setenta y cinco, pasado ante la fe del titular de la Notaría Pública veinticuatro de la Ciudad de México, el ocho de diciembre de dos mil veinte, del que entre otras cosas se advierte que la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, pagó por concepto de [REDACTED] de dicho predio la cantidad de [REDACTED]; y considerando que [REDACTED], se advierte que las personas visitadas [REDACTED]

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por realizar trabajos de levantamiento de muros interiores en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento, se impone a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento ocho pesos con cincuenta y siete centavos (\$108.57 M.N.), resulta la cantidad de **\$ 16,285.50 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Se ordena la **DEMOLICIÓN o RETIRO** DE LOS MUROS INTERIORES LEVANTADOS EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, 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", la cual deberá ser llevada a cabo por la persona moral denominada "Lude Inversiones", sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

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 “Lude Inversiones”, sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, propietaria del inmueble verificado, 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. -----

Asimismo, se **CONMINA** a la persona visitada para que los muros perimetrales levantados en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento, cumplan con lo previsto por la **NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA “INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES”**, referente a la altura para pretilas de 1.5 metros.-----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Multas.-----

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

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

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

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

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

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

Artículo 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 (...)-----

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

II. Multa; -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

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 el diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,353.00 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación, 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, 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, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
- B.** 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 O RETIRO** DE LOS MUROS INTERIORES LEVANTADOS EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, 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", la cual deberá ser llevada 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso, podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble verificado, 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 se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento ocho pesos con cincuenta y siete centavos (\$108.57 M.N.), resulta la cantidad de **\$ 16,285.50 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.)** -----

CUARTO.- En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se ordena la **DEMOLICIÓN o RETIRO** DE LOS MUROS INTERIORES LEVANTADOS EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO, 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". -----

QUINTO.- 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 Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132),



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/240/2024

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 sus 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 y 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 de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

SEXTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED], en el domicilio autorizado para tal efecto, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

OCTAVO.- 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. -----

NOVENO - CÚMPLASE. -----

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

Elaboró:
Lic. Sasha V. Rentería Hernández

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.