



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

En la Ciudad de México, a dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 194 (ciento noventa y cuatro), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y;

RESULTANDO

1.- En fecha seis de agosto 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 ocho del mismo mes y año, por Libia Garzón Ramírez, personal 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 la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el nueve de agosto de dos mil veinticuatro, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4308/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha veinte de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero 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 fecha veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento que acreditara su personalidad, así como el interés de la persona moral a la que pretende representar en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Posteriormente, el seis de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; ocurso al que le recayó proveído de once de septiembre del mismo año, a través del cual, se tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada a la ciudadana nombrada en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

4.- El cuatro de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

visitado, desahogándose las pruebas admitidas, y por formulados sus 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 persona visitada; 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 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, 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 que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

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: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL INMUEBLE CORRECTO POR CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA PROPIA ORDEN, LUGAR DONDE LA SUSCRITA SE IDENTIFICA Y EXPLICA LOS MOTIVOS DE LA DILIGENCIA AL [REDACTED] QUIÉN ME ATIENDE EN CARÁCTER DE ENCARGADO PERMITIÉNDONOS EL ACCESO Y LAS FACILIDADES PARA CONSTATAR LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA CONCLUIDA EN ETAPA DE LA ACABADOS, CONSTITUIDA DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, EN EL ÁREA DE AZOTEA CUENTA CON CUARTOS DE LAVADO, CUBO DE ELEVADOR Y ESCALERAS; ESTÁ SE COMPONE DE TRES TORRES DE DEPARTAMENTOS UNIDOS POR LA PLANTA BAJA. 2.- AL MOMENTO SE REALIZAN TRABAJOS DE ACABADOS COMO COLOCACIÓN DE PISO, TRABAJOS EL CARPINTERIA Y PINTURA, EN LA OBRA NUEVA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CONSTRUCCIÓN NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE BANQUETA ES DE CUATRO (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES) Y CUARTOS DE LAVADO EN AZOTE, CON CUBO DE ELEVADOR Y ESCALERAS. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE ONCE (11) DEPARTAMENTOS DE DISTINTAS MEDIDAS. 6.- SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS: SE TRATA DE CUATRO TIPOS DE DEPARTAMENTOS, EL PRIMERO DE 160 M2 (CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS) DEL CUAL EXISTEN CUATRO DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS; OTRO TIPO DE VIVIENDA DE 60 M2 (SESENTA METROS CUADRADOS) SIENDO CUATRO DEPARTAMENTOS; TAMBIÉN OBSERVO DOS DEPARTAMENTOS DE 130 M2 (CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS) Y UNO MÁS DE 120 M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS), DANDO UN TOTAL DE ONCE DEPARTAMENTOS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 520 M2 (QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA 1580 M2 (MIL QUINIENTOS OCHENTA). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 128 M2 (CIENTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE 392 M2 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS). E) ALTURA TOTAL A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 15 M (QUINCE METROS). F) ALTURA DE ENTREPISOS: LOS CUATROS NIVELES SUPERIORES 0 SOBRE BANQUETA, TIENEN UNA MEDIDA DE 2.80 M (DOS PUNTO OCHENTA METROS). G) NO OBSERVO SÓTANO EN EL INMUEBLE. H) CUENTA CON UN SEMISÓTANO CON UNA ALTURA DE 4 M (CUATRO METROS). I) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 520 M2 (QUINIENTOS METROS CUADRADOS). J) EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 1.75 M (UNO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS). K) NO SE OBSERVA RESTRICCIÓN EN PARTE POSTERIOR DEL PREDIO. 8.- CUENTA CON TAPIALES EN FACHADA Y COLINDANCIA DE 15 CM (QUINCE CENTÍMETROS) EN AMBOS LADOS DEL PREDIO Y ÁREA POSTERIOR. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TONALÁ Y AVENIDA MONTERREY, SIENDO LA LAS CERCANA ESTÁ ÚLTIMA, A UNA DISTANCIA DE 47 M (CUARENTA Y SIETE METROS). 10.- EL PREDIO CUENTA 10.60 M (DIEZ PUNTO SESENTA METROS LINEALES) DE FRENTE. EN CUANTO A LOS PUNTOS A.), B.), C.) Y D) SE EXHIBEN DICHS DOCUMENTOS, EN APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó una obra nueva en etapa de acabados, con tapiales en fachada, constituida de cuatro niveles, la cual se compone de tres torres con once departamentos de distintas medidas, advirtiéndole en el área de azotea cuartos de lavado, cubo de elevador y escaleras, al momento se realizan trabajos de acabados como colocación de piso, trabajos de carpintería y pintura; señalando el aprovechamiento de "obra nueva en etapa de acabados"; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

Superficie total del predio	520 m ² (quinientos veinte metros cuadrados)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	1580 m ² (mil quinientos ochenta metros cuadrados)
Área libre	128 m ² (ciento veintiocho metros cuadrados)
Desplante	392 m ² (trescientos noventa y dos metros cuadrados)
Altura total	15 m (quince metros lineales)
Altura de entresijos	2.80 m ² (dos punto ochenta metros)

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

A.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN ORIGINAL CON FECHA DEL ONCE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA PERMANENTE A MENOS QUE SE MODIFIQUE EL USO, FOLIO [REDACTED] DOCUMENTO EMITIDO PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON UNA ZONIFICACIÓN (CIENTOS TREINTA Y OCHO) METROS CUADRADOS.

B.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTISÉIS DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA NO INDICA, FOLIO [REDACTED] DOCUMENTO EMITIDO PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EL CUAL CUENTA CON SELLO DE AUTORIZADO DE LA SUBDIRECCIÓN DE MANIFESTACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO.

C.EXHIBE 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 RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTISIETE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA 1 AÑO, OFICIO [REDACTED] EMITIDO PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO DE DICTAMEN A SU FAVOR, TAMBIÉN EXHIBE REVALIDACIÓN DEL ÚLTIMO DOCUMENTO CON FECHA 25 DE ENERO DE 2021.

D. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA, OFICIO NÚMERO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON VIGENCIA DE 1 AÑO.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas 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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veinte de agosto 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.

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cuatro de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, formulando alegatos de manera verbal mediante los cuales ratifico el escrito de observaciones, por consiguiente al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de 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 del oficio [REDACTED] de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud de prórroga del oficio [REDACTED] de fecha veinte de marzo de dos mil veinte, para el proyecto de intervenciones de obra mayor en el inmueble visitado, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

3.- Original de la Constancia de Alineamiento y número oficial, folio [REDACTED] de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

4.- Original del oficio [REDACTED] de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

5.-Original del oficio [REDACTED] de fecha veinticinco de enero de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite Opinión Técnica en Área de Conservación Patrimonial/revalidación de oficio, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que observó el aprovechamiento de "obra nueva" y en la azotea cuartos de lavado, cubo de elevador y escaleras.-----

Ahora bien, por lo que hace a la Constancia de Alineamiento y número oficial, folio [REDACTED] de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, es de señalar que de su contenido se desprende que al inmueble



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

objeto del presente procedimiento le fue asignado el número ciento noventa y cuatro (194), coincidiendo con la ubicación señalada en la orden de visita de verificación. -----

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 Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ese sentido, la persona visitada presentó la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; bajo esa tesis, toda vez que el Certificado en estudio fue expedido el once de mayo de dos mil veintiuno, a la fecha ya transcurrió el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que el promovente haya acreditado tal circunstancia, resultando evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; sin embargo, se advierte que éste fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

septiembre de dos mil ocho, vigente al momento de la vista de verificación, de tal forma está autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta. -----

En tales consideraciones, de su estudio se desprende que al inmueble verificado le aplica la zonificación **H/4/20/M** [Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Media]; en ese sentido, como ha quedado establecido el inmueble visitado se ubica en una zonificación que le permite cuatro (4) niveles máximos de construcción y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita que se trata de un inmueble constituido de planta baja y tres niveles, es decir 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banquetta, resulta evidente que cumple con el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante permitidas, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la persona especializada en funciones de verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 520 m² (quinientos veinte metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 20% (veinte por ciento) de área libre, y por consiguiente el 80% (ochenta por ciento) restante será de desplante, lo que corresponde a 104 m² (ciento cuatro metros cuadrados) y 416 m² (cuatrocientos dieciséis metros cuadrados) respectivamente, siendo que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble cuenta con un área libre de 128 m² (ciento veintiocho metros cuadrados) y un desplante de 392 m² (trescientos noventa y dos metros cuadrados), derivado de lo anterior resulta que el inmueble visitado respeta las superficies de área libre y desplante requeridas por la zonificación aplicable al mismo. -----

Finalmente, por lo que respecta a la superficie máxima de construcción permitida, resulta procedente establecer lo que al respecto señala la Norma de Ordenación Particular denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS).", contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, el cual le es aplicable al inmueble verificado, la cual en la parte que interesa, señala: -----

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS).-----

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.-----

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:-----

$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio.}-----$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio.-----

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

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado de conformidad con la superficie establecida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de 416 m² (cuatrocientos dieciséis metros cuadrados), por lo que se procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente: -----

CUS= 416 (superficie de desplante) x 4 (número de niveles permitidos) / 520 (superficie total del predio) = 3.2

3.2 (CUS) x 520 (superficie total del predio) = **1664 (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).**

Es decir, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de **1664 m²** (mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 1580 m² (mil quinientos ochenta metros cuadrados), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, cumple con la zonificación aplicable.-----

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

ÁREAS DE ACTUACIÓN NORMA 4 referente a las Áreas de Conservación Patrimonial	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO) NORMA 11 referente al cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP, CC Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Asimismo, del oficio [REDACTED] de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se advierte que el inmueble visitado es colindante a inmueble de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

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

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

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

(...)

Artículo 68. Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas. -----

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

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

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

De los artículos antes citados, se desprende que previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debió de contar con Dictamen Técnico, 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 y la respectiva autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo, que amparen las intervenciones consistentes en obra nueva, ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, documentales que fueron requeridas en la orden de visita de verificación. -----

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, la persona visitada exhibió el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0221/2020, de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, respecto del inmueble materia del presente procedimiento mediante el cual esa Dirección emitió Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para un edificio de 11 departamentos en 3 módulos de 4 niveles (semisótano+P.B+3 niveles), con una altura de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

15.80 metros sobre el nivel medio de banqueta al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,607.48 m² sobre el nivel medio de banqueta y 603.58 m² de construcción bajo el nivel de banqueta para proporcionar 17 cajones de estacionamiento. -----

Asimismo, exhibió el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0097/2021, de fecha veinticinco de enero de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite Opinión Técnica en Área de Conservación Patrimonial/revalidación de oficio, para el inmueble visitado, mediante el cual esa Dirección emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la revalidación del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0221/2020, de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte. -----

Finalmente por lo que hace al oficio [REDACTED] de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud de prórroga del oficio [REDACTED] de fecha veinte de marzo de dos mil veinte de recomendación técnica para intervenciones mayores en el inmueble materia del presente procedimiento. -----

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la respectiva autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, en este punto resulta oportuno retomar lo asentado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto a que advirtió en la azotea cuartos de lavado, cubo de elevador y escaleras, por lo que en ese sentido es oportuno consultar lo señalado por la **Norma General de Ordenación número 8, denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"**, del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece que únicamente las instalaciones permitidas por encima del número de niveles, podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, tal y como se señala a continuación: -----

8. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES. -----

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), 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. -

(Énfasis añadido)

Consecuentemente, considerando que en la azotea se advirtieron cuartos de lavado, cubo de elevador y escaleras, resulta evidente que al tratarse de instalaciones no permitidas por encima del último nivel, esto es en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento; la persona visitada contraviene la precitada **Norma General de Ordenación 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 establece textualmente lo siguiente: -----

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

(...)

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada no colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea), de conformidad con lo dispuesto en la **Norma General de Ordenación número 8, denominada “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”**, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que colocó instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea), las cuales no están permitidas; puesto que pone en riesgo a los ocupantes del inmueble visitado y a las personas que transiten la zona, toda vez 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, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II. Las condiciones económicas del infractor; considerando que de una consulta realizada a la página web denominada “Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México”, que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización, rubro y texto son los siguientes: -----

Registro No: 174899
Localización: Novena Época



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006

Página: 963-

Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

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

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

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

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

Registro No: 2004949

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.)

Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579

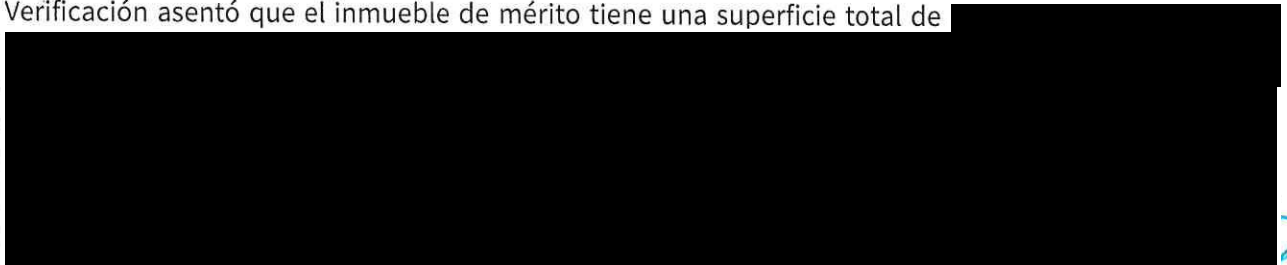
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

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

Al respecto, de la búsqueda realizada y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó que el inmueble de mérito tiene una superficie total de





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

seran desproporcionales a su capacidad de pago. -----

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 las sanciones. -----

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

SANCIONES -----

I.- Por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el inmueble de mérito (azotea), resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado y/o a la persona moral, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII; y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea), se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de los cuartos de lavado, cubo de elevador y escaleras, localizados en la azotea del inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 194 (ciento noventa y cuatro), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento. -----

III.- Así mismo, por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea), se ordena el **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE LOS CUARTOS DE LAVADO, CUBO DE ELEVADOR Y ESCALERAS, LOCALIZADOS EN LA AZOTEA, ASÍ COMO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES"** el cual deberá ser llevado a cabo por la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso podrá ejecutar dicho retiro a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por el retiro v/o demolición, le sean cobrados a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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: -----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

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. -----

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 (...)-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

(...)
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 conviniere, 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;

(...)
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 para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

(...)-----
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 \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024. -----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

B.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo el retiro y/o demolición antes impuesto y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

C.- Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO EL **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE LOS CUARTOS DE LAVADO, CUBO DE ELEVADOR Y ESCALERAS, LOCALIZADOS EN LA AZOTEA, ASÍ COMO DE** -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA “INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES”, el cual deberá ser llevado a cabo por la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso podrá ejecutar dicho retiro a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por el retiro y/o demolición le sean cobrados a la persona moral denominada “Lude C, Sociedad Anónima de Capital Variable”, propietaria del inmueble visitado, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

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

(...)-----

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

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

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado y/o a la persona moral, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)**. -----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de los cuartos de lavado, cubo de elevador y escaleras, localizados en la azotea del inmueble ubicado en calle Guanajuato, número 194 (ciento noventa y cuatro), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

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

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción III, de la presente resolución administrativa se ordena el **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE LOS CUARTOS DE LAVADO, CUBO DE ELEVADOR Y ESCALERAS, LOCALIZADOS EN LA AZOTEA, ASÍ COMO DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES"**, lo que deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución. -----

SEXTO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/698/2024

México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado. a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] persona autorizada, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en calle [REDACTED] Ciudad de Mexico. -----

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

DÉCIMO.- 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. Janett Dionicio Nava.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.