



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 251 (doscientos cincuenta y uno), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, y:

**RESULTANDO**

1.- El 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 siete del mismo mes y año, por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el nueve de agosto de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4259/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha catorce de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecinueve del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el documento con el que acredite el interés de su representada, 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.- El veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [REDACTED] al cual le recayó proveído de fecha dos de septiembre del mismo año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad del promovente como [REDACTED]

presente procedimiento, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano nombrado en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.

4.- Con fecha veinticuatro de septiembre 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 [REDACTED]

[REDACTED] presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INSURGENTES SUR NÚMERO 251, COLONIA ROMA NORTE CONDESA, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL 06170, CIUDAD DE MÉXICO, SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LAS PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL Y CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR CORROBORARLO CON EL C. VISITADO, QUIÉN SE OSTENTA COMO ENCARGADO PERSONA CON QUIÉN ME IDENTIFICO Y EXPLICO LOS MOTIVOS DE LA DILIGENCIA, UNA VEZ ENTREGADA EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. SE REALIZA INSPECCIÓN OCULAR PARA CONSTATAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO INSURGENTES SUR NÚMERO 251, COLONIA ROMA NORTE CONDESA, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL 06170, CIUDAD DE MÉXICO, SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LAS PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL Y CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR CORROBORARLO CON EL C. VISITADO, QUIÉN SE OSTENTA COMO ENCARGADO PERSONA CON QUIÉN ME IDENTIFICO Y EXPLICO LOS MOTIVOS DE LA DILIGENCIA, UNA VEZ ENTREGADA EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. SE REALIZA INSPECCIÓN OCULAR PARA CONSTATAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN DE TRECE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ESTRUCTURALMENTE TERMINADA A BASE DE CONCRETO ARMADO EN LA QUE AL MOMENTO SE REALIZAN TRABAJOS DE ACABADOS CONSISTENTES EN PINTURA DE INTERIORES, COLOCADO DE PISO E INSTALACIONES ELÉCTRICAS. EL INMUEBLE CON FACHADA COLOR GRIS CUENTA CON PLANTA BAJA A DOBLÉ ALTURA ACCESO DE REJA METÁLICA Y PUERTA PEATONAL PROVISIONAL DE MADERA . EL INMUEBLE SOLO CUENTA CON RESTRICCIÓN EN SU PARTE POSTERIOR. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA. EDIFICACIÓN ESTRUCTURALMENTE TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA , TRECE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA 5. NÚMERO DE VIVIENDAS . NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR LO CUAL NO ES POSIBLE DETERMINAR 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS , NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (466.10M2) CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (5245.59M2) CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE , (64.67M2) SESENTA CUATRO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE .(401.43M2) CUATROCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (38.09M) TREINTA Y OCHO PUNTO CERO NUEVE METROS F) ALTURA DE ENTREPISOS ( PLANTA BAJA DOBLE ALTURA Y ENTREPISOS SUPERIORES DE (2.08M) DOS PUNTO CERO OCHO METROS G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. (5245.59M2) CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS H) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS . SE OBSERVAN SÓTANOS PERO NO SE PUEDE DETERMINAR LA TOTALIDAD YA QUE NO SE ACCESO A LOS MISMOS PERO SI SE PUEDE OBSERVAR QUE EXISTEN I) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA , NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL MOMENTO 8. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTE DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA . AL MOMENTO NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 9. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE TABASCO Y AVENIDA ÁLVARO OBREGÓN A DOCE METROS DE ÉSTA ÚLTIMA (12M) 10 METROS LINEALES DE FRENTE DEL INMUEBLE , ES DE (18M) DIECIOCHO METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE: A) CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTICULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDAS RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIÓNES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES. REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D) AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó una edificación de 13 (trece) niveles sobre nivel de banquetta, fachada color gris, acceso de reja metálica y puerta provisional de madera, estructuralmente terminada a base de concreto armado, en la que al momento se realizan trabajos de acabados consistentes en pintura de interiores y colocado de piso e instalaciones eléctricas.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

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

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día catorce 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 a su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

En principio, el promovente refiere que el inmueble en cuestión es una edificación construida en 1995, en el que del año dos mil veintitrés a la fecha se han realizado trabajos menores de pintura y divisiones de tablaroca, para lo cual cuentan con aviso de trabajos menores por el artículo 62 vigente; al respecto, es de señalar, que de resultar procedente dicha manifestación será motivo de análisis con posterioridad.

Asimismo refiere que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, se hizo constar que [REDACTED] formuló alegatos de manera verbal, en los cuales ratificó el escrito de observaciones antes señalado, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

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

1.- Copia Certificada por Notario Público número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] con fecha de expedición veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, referente al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 251 (doscientos cincuenta y uno), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia Certificada por Notario Público número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio [REDACTED] con fecha de expedición dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número oficial asignado 251 (doscientos cincuenta y uno), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio [REDACTED] de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, recibido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia simple del Aviso para efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artísticos, folio [REDACTED] con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bella Artes de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 253 (doscientos cincuenta y tres), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, documental que constituye un indicio. -----

5.- Copia Certificada por Notario Público número ciento sesenta y cinco de la Ciudad de México, del Acuse del escrito firmado por [REDACTED], referente al Aviso de Trabajos de obra menor que no requieren manifestación de construcción (art. 62 RCDF), para el inmueble de mérito, recibido ante la Alcaldía Cuauhtémoc, el día cuatro de julio de dos mil veinticuatro; -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

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

6.- Copia simple de la Licencia de Construcción, folio 008, de fecha veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro, autorizado por el Departamento del Distrito Federal en la entonces Delegación Cuauhtémoc, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 253 (doscientos cincuenta y tres), colonia Roma, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

7.- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio [REDACTED] con fecha de expedición once de noviembre del dos mil dieciséis, referente al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número oficial asignado 253 (doscientos cincuenta y tres), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc; documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

8.- Impresión del reporte fotográfico consistente de 10 (diez) impresiones fotográficas, documentales que se valoran en términos de los artículos 334, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia. -----

IV.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble en el que se desarrolla trabajos de acabados consistentes en pintura de interiores, y colocado de piso e instalaciones eléctricas. -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0135, con fecha de expedición dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, se desprende que al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 251 (doscientos cincuenta y uno), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. -----

En lo tocante al reporte fotográfico consistente en diez impresiones fotográficas, en las que si bien se advierten la fachada del inmueble verificado, también es que las mismas no son idóneas para demostrar la pretensión del interesado, toda vez que carecen de la certificación correspondiente con la se acredite el lugar, tiempo y circunstancia en que fueron tomadas, por lo que únicamente reflejan una serie de hechos aislados insuficientes para desvirtuar lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, quien goza de fe pública en el ejercicio de sus atribuciones. -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuentes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

**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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

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 este sentido, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] con fecha de expedición veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, documental que se encuentra vigente a la fecha de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Por consiguiente, de su análisis se advierte que el inmueble de mérito, se localiza en de Área de Conservación Patrimonial, aunado a que del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2345/2024, de fecha diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, 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, el cual obra en autos de cuyo contenido se advierte que el inmueble verificado es colindante con inmuebles de valor artístico incluidos en la relación del 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 Ciudad de México, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno.

Derivado de lo anterior, toda vez que se trata de un inmueble que se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y es colindante con inmuebles de valor artístico incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.**

(...)  
Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, y ser colindante con inmuebles de valor artístico incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la realización de cualquier intervención es requisito para su ejecución contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que amparen que las intervenciones ejecutadas consistentes en trabajos de acabados relativos a la aplicación de pintura de interiores, y colocado de piso e instalaciones eléctricas en el inmueble visitado se encuentran permitidas.

En tales condiciones, la persona visitada presentó el original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 2127, de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, mismo que fue referido en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2755/2024, de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticuatro, 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, el cual obra en autos, de cuyo contenido se advierte que esa Dirección autorizó los trabajos de obra menor para el inmueble que nos ocupa, consistentes en: aplicación de pintura en exteriores e interiores, reparación o sustitución de acabados en exteriores e interiores, y limpieza de fachadas y/o terrenos, mantenimiento en general en interiores y exteriores, reparación y sustitución, mantenimiento en general de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, impermeabilización y colocación de piso en azotea, sustitución de divisiones interiores de tablaroca, reparación y sustitución de cancelería y herrería en interiores y exteriores, colocación de tapial, colocación de malla sombra para protección de transeúntes.

Asimismo, presentó Copia simple del Aviso para efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artísticos, folio 1574, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bella Artes, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintidós, de cuyo contenido se desprende que los trabajos autorizados no deben afectar al inmueble colindante catalogado como de valor artístico.

Bajo ese contexto, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación constató un inmueble en el que se desarrollan trabajos de acabados consistentes en la aplicación de pintura de interiores, y colocado de piso e instalaciones eléctricas, la persona visitada acreditó contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparan las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, en términos de los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

Lo anterior, en relación con lo dispuesto 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. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada a fin de que las intervenciones que se ejecuten con posterioridad a las antes señaladas se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho. -----

Atento a lo ya mencionado, se determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución. -----

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

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

(...)

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

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

**RESUELVE**

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2024

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que [REDACTED] presente procedimiento, acreditó contar con Dictamen Técnico favorable, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación. -----

**CUARTO.-** 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. -----

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución [REDACTED] presente procedimiento, por conducto de [REDACTED] o a través del [REDACTED] en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] -----

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

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

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

Elaboró:  
Lic. Brenda Tepezotlián Aranda

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez