



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

En la Ciudad de México, a veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada General Mariano Escobedo número 595, colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Código Postal 11580, en esta Ciudad, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; y: -----

RESULTANDO

1.- El cinco de octubre de dos mil veintitrés, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio PAOT-05-300/300-10235-2023, de fecha cuatro del mismo mes y año suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a través del cual informó a este organismo descentralizado que emitió resolución administrativa en el expediente PAOT-2019-1780-SOT-763 y su acumulado agregando copia de la misma, por lo que solicitó la realización de visita de verificación administrativa a efecto de corroborar entre otras, si conforme al "Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado" registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, de trece de octubre de dos mil trece otorgado al inmueble de referencia, cuenta con autorización respectiva para la edificación de un nivel de altura a un costado de la Torre 2.-----

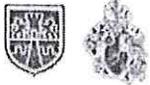
2.- En ese sentido, el diez de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por Portales Rioseco Marisa Angelina, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el dieciocho de septiembre de la presente anualidad, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5089/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- El veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], Apoderada Legal de la persona moral denominada [REDACTED], quien a su vez se ostenta como apoderada legal de [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha treinta de ese mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los instrumentos con los que pretendió acreditar su personalidad e interés en el presente procedimiento, o bien, cualquier otro documento con el que lo probara, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- El once de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], Apoderada Legal de la persona moral denominada [REDACTED] en a su vez se ostenta como apoderada legal [REDACTED]

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/003/2022 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 acta, 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/826/2024

de [REDACTED], en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/1401, propietario del inmueble visitado, en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado, por reconocida la personalidad de la ocurrente y el interés de su representada en el procedimiento en el que se actúa, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, también, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Procediendo a fijar fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

5.- El siete de noviembre 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] con personalidad debidamente reconocida en el presente asunto, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

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

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el treinta de septiembre de dos mil ocho, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de junio de dos mil catorce, particularmente a la Norma de Ordenación para 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE, EL NÚMERO VISIBLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA LO DA POR CIERTO, ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] CON CARÁCTER DE ENCARGADO, QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO A LAS ÁREAS COMUNES DEL INMUEBLE ASÍ COMO A LOS SÓTANOS Y AZOTEA DE AMBAS TORRES Y CUBO DE SERVICIO DE ELEVADORES DE LA TORRE B, BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA, CONFORME AL ALCANCE DE LA PRESENTE, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE CONSTRUCCIÓN PREEXISTENTE, DONDE SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL MOMENTO, EL MAS PEQUEÑO DE UN SÓLO NIVEL A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA Y QUE DA ACCESO A LOS SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO DE LA TORRE B, SE OBSERVA CUBIERTO POR LOS NIVELES SUPERIORES DE LA TORRE, EL SEGUNDO DENOMINADO TORRE A, CUENTA CON SIETE (7) NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA Y UN SÓTANO DE ESTACIONAMIENTO INDEPENDIENTE Y EL ÚLTIMO CUERPO CONSTRUCTIVO (TORRE B), CUENTA CON QUINCE (15) NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA Y NUEVE SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO, SE ADVIERTE QUE EN EL CASO DE LAS DOS TORRES MAYORES, LA SUPERFICIE DE SU PLANTA BAJA ES MENOR A LA DE LOS NIVELES SUPERIORES Y DICHS NIVELES CONSERVAN LA MISMA SUPERFICIE, EL INMUEBLE CUENTA CON UN APROVECHAMIENTO DE OFICINAS CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO, CABE HACER MENCIÓN QUE EN LAS DOS TORRES MAYORES, EN EL ÁREA DE AZOTEA, SE ADVIERTEN CUARTOS DE MÁQUINAS Y ELEVADORES; 2.- AL MOMENTO SÓLO SE ADVIERTE EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DEL IMPERMEABILIZANTE EN LA AZOTEA DE LA TORRE A, LA CUAL CONSTA DE 7 NIVELES; 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN TODO EL INMUEBLE ES EL DE OFICINAS CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO; 4.- SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS YA TERMINADOS Y OCUPADOS POR EL USO QUE SE LE DA AL INMUEBLE, EL PRIMERO DE UN (1) SÓLO NIVEL, EL SEGUNDO DE SIETE (7) NIVELES Y EL TERCERO DE QUINCE (15) NIVELES, TODOS LOS REFERIDOS SOBRE NIVEL DE BANQUETA; 5.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON VIVIENDAS EN SU INTERIOR; 6.- EL INMUEBLE



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

NO CUENTA CON VIVIENDAS EN SU INTERIOR; 7.A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 3.750 (TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA) METROS CUADRADOS; B) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 2.436.8 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO OCHO) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1.313.2 (MIL TRESCIENTOS TRECE PUNTO DOS) METROS CUADRADOS. D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 20.919.72 (VEINTE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA Y DOS) METROS CUADRADOS. E) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADO EN LA TORRE A, ES DE UN SÓLO SÓTANO INDEPENDIENTE Y EN LA TORRE B, SE ADVIERTEN NUEVE SÓTANOS, LOS CUALES SE ADVIERTEN DIVIDIDOS EN MEDIOS NIVELES, COMUNICADOS POR RAMPAS PARA PERMITIR LA CIRCULACIÓN VEHICULAR, SIN QUE SE ENCUENTREN COMUNICADOS CON EL SÓTANO DE LA TORRE A. F) EL INMUEBLE NO CUENTA CON SEMISÓTANOS. G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 21.015.67 (VEINTIÚN MIL QUINCE PUNTO SESENTA Y SIETE) METROS CUADRADOS. H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. I) EL INMUEBLE SI CUENTA CON ÁREA DE RESTRICCIÓN SOBRE LA CALZADA [REDACTED] DEL DESPLANTE DE LA TORRE A, HAY UNA DISTANCIA DE 5 (CINCO) METROS, MIENTRAS QUE DEL ALINEAMIENTO DEL FRENTE DE LA CALZADA [REDACTED] A LA FACHADA DE LA PLANTA BAJA DE LA TORRE B, CUENTA CON UNA DISTANCIA DE 26 (VEINTISEIS) METROS. LA SUPERFICIE DEL AREA LIBRE QUE SE ENCUENTRA ENTRE EL ALINEAMIENTO DEL PREDIO Y LAS FACHADAS DE AMBAS TORRES ES DE 976.8 (NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO OCHO) METROS CUADRADOS; 8.- SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL INTERIOR DEL PREDIO; 9.- LA UBICACIÓN DEL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO (DE UN SÓLO NIVEL) ES AL PONIENTE DEL INMUEBLE, CUBIERTO POR LOS NIVELES SUPERIORES DE LA TORRE B, EL CUERPO CONSTRUCTIVO DE 7 NIVELES (TORRE A), SE UBICA AL NORTE DEL INMUEBLE Y EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO (TORRE B) SE ENCUENTRA AL SURPONIENTE DEL INMUEBLE; 10.- A) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DE UN SÓLO NIVEL ES DE 86.88 (OCHENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS, REITERANDO QUE DICHO CUERPO CONSTRUCTIVO ES EL CUBO DE CIRCULACION VERTICAL DE LOS SOTANOS DE LA TORRE B, LA DEL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO (TORRE A 7 NIVELES) ES DE 8.239.85 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y CINCO) METROS CUADRADOS Y LA SUPERFICIE DEL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 33.695.54 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 86.88 (OCHENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS. DEL CUBO DE ELEVADORES DE LA TORRE B, LA TORRE A CUENTA CON 932.88 (NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS Y DE LA TORRE B, 380.32 (TRESCIENTOS OCHENTA PUNTO TREINTA Y DOS) METROS CUADRADOS. C) EL NÚMERO DE NIVELES CONSTRUÍDOS SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE UN (1) SÓLO NIVEL. EL CUBO DE ELEVADORES DE LA TORRE B, LA TORRE A SON SIETE NIVELES (PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES SUPERIORES) Y DE LA TORRE B ES 15 NIVELES (PLANTA BAJA Y CATORCE NIVELES SUPERIORES); D) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES EN EL CUBO DE ELEVADORES DE LA TORRE B DE 86.88 (OCHENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS; LA DE LA TORRE A, 6.795.67 (SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SIETE) METROS CUADRADOS Y DE LA TORRE B, 14.037.18 (CATORCE MIL TREINTA Y SIETE PUNTO DIECIOCHO) METROS CUADRADOS, E) LA ALTURA DE ENTREPISO DEL ÚNICO NIVEL CON EL QUE CUENTA EL CUBO DE ELEVADORES DE LA TORRE B ES DE 3.2 (TRES PUNTO DOS) METROS, DE LA TORRE A ES DE 3.6 (TRES PUNTO SEIS) METROS Y DE LA TORRE B, LA PLANTA BAJA, CUENTA CON UNA ALTURA DE ENTREPISO DE 6.7 (SEIS PUNTO SIETE) METROS Y EL RESTO DE SUS NIVELES, CUENTA CON UNA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.6 (TRES PUNTO SEIS) METROS; 11.- AL MOMENTO SE LLEVA A CABO ÚNICAMENTE EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN EN LA AZOTEA DE LA TORRE A, SIN QUE DICHS TRABAJOS SE EJECUTEN CERCA DE LAS COLINDANCIAS; 12.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE RUBÉN DIARIO Y GAMPOS ELÍSEOS, ENCONTRÁNDOSE A CERO METROS DE ÉSTA ÚLTIMA; 13.- EL PREDIO CUENTA CON TRES FRENTE HACIA LAS VIALIDADES: EL FRENTE DE LA CALZADA [REDACTED] MIDE 53.6 (CINCUENTA Y TRES PUNTO SEIS) METROS, EL FRENTE DE [REDACTED] MIDE 57.5 (CINCUENTA Y SIETE PUNTO CINCO) METROS Y EL FRENTE DE RINCÓN DEL BOSQUE MIDE 69.5 (SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCO) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRA DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION 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. D.- NO EXHIBE DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE

1

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: E.- NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/ O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA: F.- NO EXHIBE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO FAVORABLE EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.-----

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble de construcción preexistente en donde se advirtieron tres cuerpos constructivos, el primero de un solo nivel a partir del nivel de banquetta, mismo que da acceso a los sótanos de estacionamiento de la Torre B; el segundo con siete (7) niveles a partir del nivel de banquetta y un sótano de estacionamiento independiente y el tercero con quince (15) niveles a partir del nivel de banquetta y nueve sótanos de estacionamiento, advirtiéndose trabajos de mantenimiento preventivo de impermeabilizante en la azotea de la Torre A; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:-----

Superficie total del inmueble	Tres mil setecientos cincuenta metros cuadrados (3,750.00 m ²)
Superficie de área libre	Dos mil cuatrocientos treinta y seis punto ocho metros cuadrados (2,436.8 m ²)
Superficie de desplante	Mil trescientos trece punto dos metros cuadrados (1,313.2 m ²)
Superficie construida sobre nivel de banquetta	Veinte mil novecientos diecinueve punto setenta y dos metros cuadrados (20,919.72 m ²)
Sótanos	Torre A: un (1) sótano Torre B: nueve (9) sótanos
Superficie construida bajo nivel de banquetta	Veintiún mil quince punto sesenta y siete metros cuadrados (21,015.67 m ²)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación no fue exhibida documental alguna.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si 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, 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 en lo particular se desprende que únicamente se limita a relacionar las documentales presentadas en el escrito de referencia con los hechos observados mediante acta de visita de verificación respectiva, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno. -----

Concerniente a los alegatos formulados de manera verbal, no se advierte la incorporación de alguna premisa novedosa a las planteadas en el escrito estudiado, por tanto no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno. -----

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 por 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 a los ordenamientos legales aplicables. -----

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

1.-Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 34706-151RIHE23, con fecha de expedición veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, respecto del inmueble ubicado en Calzada ~~Colonia Benito Juárez, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México~~ misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

2.- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 776/2021, con fecha de expedición quince de diciembre de dos mil veintiuno, para el predio materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las probanzas que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación administrativa, relativos a un inmueble de construcción preexistente en donde se advirtieron tres cuerpos constructivos, el primero de un solo nivel a partir del nivel de banquetta, mismo que da acceso a los sótanos de estacionamiento de la Torre B; el segundo con siete (7) niveles a partir del nivel de banquetta y un sótano de estacionamiento independiente y el tercero con quince (15) niveles a partir del nivel de banquetta y nueve sótanos de estacionamiento, advirtiéndose trabajos de mantenimiento preventivo de impermeabilizante en la azotea de la Torre A. -----

Respecto a las documentales enlistadas con anterioridad, resulta menester señalar que no pueden ser tomadas por esta autoridad para efectos de determinar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, toda vez que fueron exhibidas en copia simple, por lo que dada su naturaleza no son susceptibles de producir convicción si no son administradas con una prueba que perfeccione su valor o bien sean exhibidas en original o copia certificada, lo anterior en términos del artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

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

**Énfasis añadido*

Ahora bien, a fin de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia; en observancia al artículo 5, fracción VII BIS, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y los diversos 278 y 279, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificadora advierte -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

que en las constancias que integran el expediente en el que se actúa se encuentra la documental siguiente: -----

1. Original del oficio PAOT-05-300/300-10235-2023, de fecha cuatro de octubre de dos mil veintitrés suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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. -----

Anexo al oficio PAOT-05-300/300-10235-2023, corre agregada la resolución administrativa de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés dictada en autos del expediente PAOT-2019-1780-SOT-763 y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221, en el que se substanció la investigación incoada con motivo de la denuncia por actividades realizadas en el predio ubicado en Calzada General Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco (595), Colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, de cuyo contenido se advierte entre otras cosas lo siguiente: -----

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES -----

Es de señalar que, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado con número de folio 9844-61DAJA13, de fecha 31 de octubre de 2013, en el cual se refiere que los hechos denunciados se ubican en el predio de Calzada General Mariano Escobedo número 595, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
(...)

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1886/2019, entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada del expediente formado para la Constitución del Polígono de Actuación registrado con número de folio 9844-61DAJA13 de fecha 11 de abril de 2013; por lo que de dichas documentales se desprende el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en la Calzada General Mariano Escobedo número 595, Colonia Polanco V Sección, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, de fecha 31 de octubre de 2013, en el que se aprueba un proyecto de ampliación y construcción de un conjunto de oficinas para albergar 2 torres "(...) una de ellas existente, con siete (7) niveles (planta baja más seis niveles), la cual cuenta con una superficie de desplante de 1,038.80 m² (27.34%), con una superficie total de construcción de 7,386.20 m² destinada a los usos de Sucursal Bancaria y Oficinas. La segunda torre, con diecisiete (17) niveles (planta baja más dieciséis niveles), correspondiente al proyecto de ampliación (...)" -----

Por otra parte, en la porción del predio donde se ejecuta el proyecto de ampliación (Torre 2), se desplantan dos construcciones, la primera de ellas ubicada al centro del mismo, consistente en 15 niveles (planta baja con doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas en la azotea) con una superficie de desplante de 377.6077 m² y la segunda construcción de forma rectangular con un nivel de altura con frente hacia la Calle Rincón del Bosque, con una superficie de desplante de 82.7549 m². -----
(...)

De lo anterior, se tiene que la "Torre 2" se encuentra conformada por dos construcciones con una superficie de desplante de 460.36 m², que al sumarla con los 1,038.80 m² de la superficie de desplante correspondientes a la "Torre 1" se obtiene una superficie total de desplante de 1,499.1626 m² la cual se encuentra por debajo de los 2,110.47 m² autorizados en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación con folio 9844-61DAJA13; sin embargo, cabe señalar, que en dicho acuerdo únicamente se autorizó una -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

construcción para el proyecto de ampliación de la Torre 2, por lo que la construcción de un nivel de altura ubicada a un costado de la Torre 2 incumple con lo autorizado en dicho acuerdo.

Como puede verse de la anterior reproducción, mediante Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, de fecha treinta y uno (31) de octubre de dos mil trece (2013), expedido por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, fue aprobado un proyecto de ampliación y construcción en el inmueble ubicado en [REDACTED], en la Ciudad de México, constante de dos torres, una de ellas existente, con siete (7) niveles (planta baja más seis niveles y la segunda torre, correspondiente al proyecto de ampliación, con diecisiete (17) niveles (planta baja más dieciséis niveles); no obstante lo anterior, se advirtió que se llevaron a cabo trabajos de construcción adicionales constantes de un nivel de altura ubicado a un costado de la Torre 2 (planta baja + 16 niveles), sin que los mismos se encontraran autorizados en términos del Acuerdo mencionado con antelación.

Adicionalmente, resulta necesario señalar que, del acta de visita de verificación de doce de septiembre de dos mil veinticuatro, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación administrativa advirtió que en el área de azotea de la Torre A se están llevando a cabo trabajos de mantenimiento preventivo de impermeabilizante.

Ahora bien, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

todas las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO, DIVULGADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE. -----

4. En Áreas de Conservación Patrimonial -----

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

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

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

4. 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. -----

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

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

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

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

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

Artículo 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. -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

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

En este sentido, al realizar intervenciones consistentes en la construcción de un nivel de altura ubicado a un costado de la Torre 2 (planta baja + 16 niveles), así como al realizar trabajos de impermeabilización en el área de azotea de la Torre A, y toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Dictamen Técnico emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto a Áreas de Conservación Patrimonial para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizado, así como autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, **la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia administrativa y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo;** lo anterior en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan:

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 10. Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

En ese tenor, por no acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones observadas en la visita de verificación se encuentran permitidas, infringe lo dispuesto en los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 4.1, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de junio del dos mil catorce respectivamente, lo anterior en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

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 no acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DE UN NIVEL DE ALTURA UBICADO A UN COSTADO DE LA TORRE 2 (PLANTA BAJA + 16 NIVELES)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

III.- Así mismo, por no acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, se ordena la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DE UN NIVEL DE ALTURA UBICADO A UN COSTADO DE LA TORRE 2 (PLANTA BAJA + 16 NIVELES)**; lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, 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, asimismo, 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 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 y en su caso procederá 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

IV. Demolición o retiro parcial o total;

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

IV. Demolición o retiro parcial o total;

VIII. Multas.

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

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

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

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

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.

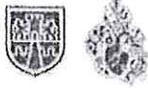
Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

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.





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

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. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

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

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

Artículo 19. En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliarla 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;

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

- A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:
 - II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.
 - IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y

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

- II. Multa;





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

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

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil 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 1° 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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO apartado I, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con 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 con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.
- B) Se hace del conocimiento a la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite 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, así como con autorización y/o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; documento con el que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, o en su caso; **3)** Una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha y forma para llevar a cabo la demolición o retiro antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; lo anterior de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

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 LA DEMOLICIÓN O RETIRO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL NIVEL DE ALTURA UBICADO A UN COSTADO DE LA TORRE 2 (PLANTA BAJA + 16 NIVELES)**, en el inmueble visitado, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 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 y en su caso procederá 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 precitada Ley de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado I de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de fiduciario del [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **(VEINTIUN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N. (\$21,714.00)).**

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DE UN NIVEL DE ALTURA UBICADO A UN COSTADO DE LA TORRE 2 (PLANTA BAJA + 16 NIVELES)** del nivel de altura ubicado a un costado de la Torre 2 (planta baja + 16 niveles) del inmueble ubicado en [REDACTED], en esta Ciudad.

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

SEXTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO apartado IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL NIVEL DE ALTURA UBICADO A UN COSTADO DE LA TORRE 2 (PLANTA BAJA + 16 NIVELES)**, lo cual deberá realizarse en el inmueble verificado, 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.

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

OCTAVO.- Se hace del conocimiento de la interesada 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

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2024

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

NOVENO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo administrativo a la persona moral denominada [REDACTED], por conducto de su representante legal, la persona moral denominada [REDACTED], a través de su Apoderada Legal la C. [REDACTED] o a los CC [REDACTED], en el domicilio señalado para tal efecto ubicado en Avenida [REDACTED] Ciudad de México.-----

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

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE. -----

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

ELABORÓ:
Lio. Carol Justine Morales Salinas