



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Lateral de Avenida Chapultepec, número quinientos cuarenta y seis (546), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El once de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió la 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 Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 diecisiete de septiembre de la presente anualidad, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5096/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien dijo ser apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], quien a su vez actúa en nombre y representación de la diversa [REDACTED] como fiduciario del fideicomiso de administración con derechos de readquisición número CIB/3304, a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento; curso al cual le recayó auto de fecha tres de octubre de la presente anualidad, mediante el cual se tuvo por recibido el escrito referido, por acreditada la personalidad del ocursoante y el interés de su representada en el procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas señaladas en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], quien se encuentra debidamente autorizada por el promovente; desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 aprobado en la 31ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

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 como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE SEÑALA LA ORDEN, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO POR EL VISITADO. QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO. QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO DEL INMUEBLE, A QUIEN LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI VISITA. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SÓTANO, PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES CON SALIDA DE EMERGENCIA PEATONAL SOBRE LA [REDACTED] Y OTRA ENTRADA SOBRE EL INMUEBLE MARCADO COMO [REDACTED] SEÑALADO CON DENOMINACIÓN [REDACTED]



2024

Felipe Carrillo
PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

TOQUÉ POR LA PUERTA UBICADA SOBRE LATERAL DE [REDACTED] DONDE HAY UNA PUERTA DE SALIDA DE EMERGENCIA, TOQUE EN DIVERSAS OCASIONES Y LOS VECINOS DEL INMUEBLE SEÑALAN QUE LA ENTRADA ES POR LA CALLE TAMPICO 10, AUNQUE SE ADVIERTEN LOGOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO [REDACTED]. AL INGRESAR EN PLANTA BAJA ENCUENTRO UNA RECEPCIÓN Y SOY ATENDIDO POR EL ENCARGADO A QUIEN LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIENDO ENTREGA DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUE RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE INFORMO 1. QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SÓTANO PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y NUEVE NIVELES CON UN ROOF GARDEN EN EL NIVEL DE AZOTEA PARCIALMENTE TECHADO CON UN CUARTO DE BAÑOS, CUARTO DE MÁQUINAS, Y ÁREAS DESTINADAS COMO DE USO COMÚN. AL INGRESAR AL INMUEBLE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UNA RECEPCIÓN, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ÁREAS DE USO COMÚN COMO LO SON AMENIDADES, BAÑOS, CO WORKING Y OFICINAS PARA INQUILINOS, ÁREA DE CAFETERIA, ÁREA DE JUEGOS, GIMNASIO ELEVADORES Y ÁREA LIBRE CENTRAL SOBRE EL SÓTANO Y UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA SERVICIOS DONDE SE ENCUENTRAN LOS DUCTOS DE BASURA Y SEPARACIÓN DE RESIDUOS, ESPACIO DESTINADO PARA QUE INGRESE EL VEHÍCULO RECOLECTOR DE DESECHOS. EL INMUEBLE ES UN CONJUNTO HABITACIONAL EN RENTA EN SUS NUEVE NIVELES SUPERIORES Y EN EL ÁREA DE ROOF GARDEN SE UTILIZA COMO ÁREA COMÚN PARA INQUILINOS DEL CONJUNTO. DEL PISO UNO AL NUEVE SE OBSERVAN DEPARTAMENTOS EN RENTA EN NOVENTA Y NUEVE VIVIENDAS SIN PODER ACCESAR A ELLAS EN VIRTUD DE QUE LA ORDEN NO ESTÁ DIRIGIDA A ALGUN INTERIOR ESPECÍFICO. EL INMUEBLE COLINDA CON [REDACTED]

LA CALLE [REDACTED] SIN TENER ACCESO DIRECTO DEL INMUEBLE A LA MISMA Y SOBRE LA LATERAL DE [REDACTED] DONDE SOLO CUENTA CON UNA SALIDA DE EMERGENCIA QUE EMERGE DEL SÓTANO DEL INMUEBLE. 2. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE INTERVENCIÓN EN PROCESO. SE TRATA DE UN PROYECTO DE RECIENTE CREACIÓN TERMINADO Y OCUPADO SIN OBRA EN PROCESO NI MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, NI INTERVENCIONES EN PROCESO. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CASA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS. 4. CUENTA CON SÓTANO, PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y NUEVE NIVELES, MÁS EL ÁREA DE ROOF GARDEN QUE SE ENCUENTRA EN LA AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL Y QUE SE UBICA EN DOS CUERPOS FRENTE A LOS ELEVADORES DONDE HAY PRETILES, TOLDO DE CRISTAL SOBRE UNA BARRA DE SERVICIO Y DOS TOLDOS RETRACTILES DE LONA. 5. CUENTA CON NOVENTA Y NUEVE VIVIENDAS EN RENTA ALGUNAS SIN HABITAR, SIN PODER DETERMINAR CUÁLES SE ENCUENTRAN OCUPADAS Y CUÁLES NO, YA QUE EL RECORRIDO SE REALIZA DESDE ÁREAS COMUNES. 6. NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE NO SE TUVO ACCESO A ELLAS EN VIRTUD DE QUE LA ORDEN DE VISITA NO SE ENCUENTRA DIRIGIDA A ALGÚN INTERIOR EN ESPECÍFICO. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A.- LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 875M2 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). B.- LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE CONSTATAR YA QUE NO SE EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO. C. LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 150M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) TOMADA SOBRE LA PLANTA BAJA SOBRE EL SÓTANO OBSERVADO. CABE SEÑALAR QUE CUENTA CON ESPACIOS EN LOS PREDIOS COLINDANTES DE LOS QUE NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE SE ENCUENTRA AHOGADO ENTRE LOS PREDIOS. D.- LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 725 M2 (SETECIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS). E. LA SUPERFICIE TOTAL DE LAS INTERVENCIONES EJECUTADAS ES DE 7400M2 (SIETE MIL CUATRO CIENTOS METROS CUADRADOS) SIN CONTEMPLAR EL ÁREA DE SÓTANO NI CUARTOS DE MÁQUINAS EN NIVEL DE AZOTEA, HABLANDO DE SU RECIENTE CREACIÓN YA QUE NO HAY INTERVENCIONES EN PROCESO. F.- LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 33 METROS (TREINTA Y TRES METROS) DEL NIVEL DE BANQUETA A LA PARTE ALTA DE LA ÚLTIMA LOZA, SIN CONTEMPLAR LA ALTURA DEL CUARTO DE MÁQUINAS Y CUBOS DE ESCALERAS. G.- CUENTA EN PLANTA BAJA CON UNA ALTURA DE 3.8 M (TRES PUNTO OCHO METROS) Y LOS NIVELES SUPERIORES DEL UNO AL NUEVE CON UNA ALTURA DE 3.1 METROS (TRES PUNTO UNO) EN EL ÁREA DE AZOTEA. EL TECHO DE LOS BAÑOS INSTALADOS Y LOS CUARTOS DE MÁQUINAS TIENEN UNA ALTURA MÁXIMA DE 5 M (CINCO). H. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA NO ES POSIBLE DETERMINAR EN VIRTUD DE QUE EXISTEN SISTEMAS, CUARTOS DE MÁQUINAS, BODEGAS PARTICULARES, ZONA DE APARCAMIENTO DE BICICLETAS Y MUCHOS DE ESTOS ACCESOS SE ENCUENTRAN CERRADOS. I.- SE OBSERVA UN SÓTANO. J.- NO SE OBSERVA SEMI SÓTANO, EXISTE UN SÓTANO CON UNA PROFUNDIDAD DE DOS METROS POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA. 8. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE UNA FUSIÓN DE PREDIOS NI CON CALLE [REDACTED] NI CON CALLE [REDACTED] A. NI CON CALLE [REDACTED] NI CON CALLE CERRADA [REDACTED]. 9. TODOS DE LA COLONIA ROMA NORTE, EN VIRTUD DE QUE SE TRATA FÍSICAMENTE DE UN SOLO CONJUNTO HABITACIONAL SIN DIVISIONES INTERIORES QUE PERMITAN DELIMITAR DONDE EMPIEZA O TERMINA CADA UNO DE LOS PREDIOS SOLICITADOS, LO QUE SI ES POSIBLE SEÑALAR ES QUE CUENTA CON UNA SALIDA SOBRE CALLE LATERAL DE [REDACTED] Y EL ACCESO PRINCIPAL MARCADO EN FACHADA COMO CALLE [REDACTED] Y LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE COLINDA EN TODO SU COSTADO SUR SOBRE LA CALLE [REDACTED] SIN TENER ACCESOS SOBRE ESTA [REDACTED] SE UBICA ENTRE LAS CALLES [REDACTED] SIENDO ESTÁ ÚLTIMA LA CALLE MÁS CERCANA A 25 METROS (VEINTICINCO) 10. SOBRE LA CALLE LATERAL DE [REDACTED] CUENTA CON UN FRENTE DE 6.4 METROS (SEIS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

PUNTO CUATRO METROS) . Y SOBRE [REDACTED] CUENTA CON UN FRENTE DE 17 METROS (DIECISIETE) RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS. A. NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES, B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . C. NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y O LOCALIZADOS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDAS RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D NO EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN.----

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó una obra de reciente creación con salida de emergencia peatonal sobre [REDACTED] número quinientos cuarenta y seis (546), y otra entrada sobre el inmueble marcado como [REDACTED] (10) con la denominación "[REDACTED]", edificada de sótano, planta baja a doble altura y nueve (9) niveles superiores, es decir, diez (10) niveles sobre nivel medio de banqueta que albergan noventa y nueve (99) viviendas, advirtiéndole en planta baja una recepción, oficinas administrativas, áreas de uso común tales como amenidades, baños, co-working, oficinas, cafetería, zona de juegos, gimnasio, elevadores y área libre central, indicando que en los nueve (9) niveles restantes se ubicaban las unidades privativas; por otro lado, en área de azotea constató un roof garden localizado en dos cuerpos frente a los elevadores donde indicó que había pretil, toldo de cristal sobre una barra de servicio y dos (2) toldos retractiles, señalando que dicho espacio se encontraba parcialmente techado con un cuarto de baños y otro de máquinas con una altura de cinco metros (5 m), así como áreas destinadas de uso común; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Ochocientos setenta y cinco metros cuadrados (875 m ²)
Superficie de Área libre	Ciento cincuenta metros cuadrados (150 m ²), tomada sobre la planta baja sobre el sótano observado, indicando que el complejo habitacional cuenta con espacios en los predios colindantes en los que no se pudo determinar la superficie de área libre restante, ya que dichos espacios se encontraban ahogados entre los predios.
Superficie de Desplante	Setecientos veinticinco metros cuadrados (725 m ²)
Superficie total de construcción	Mil cuatrocientos metros cuadrados (7,400 m ²) sin considerar área de sótano ni los cuartos ubicados a nivel de azotea.
Superficie total de construcción bajo nivel de banqueta	No fue posible determinar, toda vez que no tuvo acceso a la totalidad.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupó, no se exhibió ninguna. -----

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)	



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

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, 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. -----

Bajo ese contexto, del análisis realizado al escrito de cuenta se desprende de manera medular que el promovente manifiesta que el inmueble visitado cuenta con una azotea con elevadores y estos con un toldo de cristal que tiene como objeto evitar el acceso de agua pluvial a los mismos. -----

Continuando con sus manifestaciones el visitado señala que no cuenta con Roof garden, por el contrario, que se trata de una azotea, sin embargo, el día de la visita de verificación coincidió con un evento motivo de la independencia de México, motivo por el cual, se observó mobiliario. -----

Así mismo el ocursoante expresa que el baño en azotea al que se refiere el personal especializado en funciones de verificación, es un cuarto de lavado, ubicado en el interior del cubo de elevadores, adyacente al cuarto de máquinas. -----

Respecto al resto de las manifestaciones realizadas, estas se constriñen a exponer 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 admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Concerniente a los alegatos formulados por la persona visitada durante la celebración de la audiencia de ley, únicamente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

objeto de la orden de visita de verificación, toda vez que solo representan una perspectiva y no así que la edificación ejecutada cumpla con la normatividad prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho. -----

Concerniente al instrumento setenta y siete mil ciento veintiséis (77,126), de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro, pasado ante la fe del Notario Público doscientos uno (201), de la Ciudad de México; con la misma solo se demuestra que el veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro se constituyó en el inmueble materia del presente procedimiento a efecto de dar fe del estado físico de la azotea, así como de la fachada interna del inmueble materia del presente procedimiento, remitiendo el objeto de la diligencia mediante fotografías marcadas con la letra "B" y "C" agregadas al apéndice del instrumento de cuenta, respectivamente. -----

Al respecto, como punto inicial es de precisar que se trata de circunstancias de tiempo diversas a las observadas por el verificador, por lo que puede reflejar circunstancias y hechos distintos; por otro lado relativo a las fotografías marcadas con la letra "B" que son las concernientes al área de azotea, se desprende que se trata únicamente de puntos específicos de la misma, impresiones fotografías de las cuales en atención a la lógica y experiencia de esta autoridad resolutoria, se advierten diversos muros con una altura superior a un metro con cincuenta centímetros, así como una banca en parte del perímetro de la azotea y una barra de servicio, sin que se desprenda que se haya fotografiado en su totalidad el área en cuestión, pues en el acta de visita de verificación el personal ejecutor asentó que dicha área contaba con un roof garden localizado en dos cuerpos frente a los elevadores donde indicó que había pretilas, toldo de cristal sobre una barra de servicio y dos (2) toldos retractiles, señalando que dicho espacio se encontraba parcialmente techado con un cuarto de baños y otro de máquinas con una altura de cinco metros (5 m), así como áreas destinadas de uso común; lo cual fue parcialmente reconocido expresamente por la persona visitada, quien refiere en su escrito de observaciones que cuenta con una azotea con elevadores y estos con un toldo de cristal, así mismo con un cuarto de lavado, por tanto es claro que tanto la fe de hechos como las impresiones fotografías no acreditan el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación de mérito y son insuficientes para desvirtuar lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita. -----

En lo que respecta al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc el diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, es de señalar que debido a la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, solo adquirirá eficacia probatoria si es administrado con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en su clasificación prevista en el artículo 158 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, pues con su presentación se acreditaría, en su caso, el derecho conferido en el mismo; y que por lo tanto no es necesario que se tramite otro adicional, lo cual de resultar procedente será motivo de análisis con posterioridad, por lo que por sí mismo, no es documental idónea para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en materia de Desarrollo Urbano. -----

Por cuanto hace al Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción tipo B o C, número 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, con cello de recepción por la Alcaldía Cuauhtémoc el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, se desprende que en cumplimiento de obligaciones previstas en materia de construcciones y edificaciones la persona interesada dio aviso a la Alcaldía Cuauhtémoc de la conclusión de la obra indicada bajo el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, por lo tanto no es idónea para demostrar el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

cumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano que es la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

Relativo a la Autorización de Uso y Ocupación número 007/2024 y número de folio 288/2024, otorgada por la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que con fecha doce de junio de dos mil veinticuatro, se otorgó la Autorización de Uso y Ocupación de la obra nueva realizada en el inmueble que nos ocupa, al tenor del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 356/2021, en virtud de haberse verificado el cumplimiento de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia, por lo que dicha prueba solo acredita en su caso el cumplimiento a las disposiciones en materia de edificaciones y construcciones, más no así el cumplimiento en materia de Desarrollo Urbano, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----

Así las cosas, 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. -----

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: -----

**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024**

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. -----

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

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

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

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

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

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

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 tales condiciones, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22240-151POPA23, con fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintitrés, del que se desprende que mediante oficio SEDUVI/DGOU/0300/2021 de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, referente al Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, ofrecido como prueba en el procedimiento en que se actúa, se dictaminó lo que a continuación se digitaliza: -----



2024

Felipe Carrillo
PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

Asimismo, mediante Oficio Número SEDUVI/DSOU/0300/2021 de fecha 24 de marzo de 2021, referente al "DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA EL PREDIO UBICADO EN LATERAL DE AVENIDA CHAPULTEPEC NÚMERO 548, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700." inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 701, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fecha de 20 de abril de 2021, dejó de dictaminar lo siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación número 3 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se encuentre en zonificación habitacional (H) y 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 20 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y del Aviso por el que se da a conocer la emisión de Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de febrero de 2018, para que de la fusión de los predios resulten condiciones mínimas de la Lateral de Av. Chapultepec, 17 y 14-A de la calle Tampico y 4 y 5 de la calle Correda Acapulco, todos en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, prevean en cuanto al uso del suelo, altura y área libre la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z; número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción sobre la superficie por cada vivienda), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad sobre Av. Chapultepec, tramo E-F, de 2008 y modificaciones (versión interna) a fin de poder llevar a cabo un proyecto desarrollado en 10 niveles sobre el nivel de banquetas con altura de 42.40 metros se encuentra permitida, quedando condicionado a:

- Cumplimiento de los usos permitidos indicados en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional, para la zonificación HM (Habitacional Mixto).
- Cumplimiento de las demás disposiciones establecidas en la Norma General de Ordenación número 7 y normativas en materia de Desarrollo Urbano que resulten aplicables.
- Cumplir con las condicionantes establecidas en el oficio número SEDUVI/DSOU/DPCUEP/0263/2023 de fecha 17 de marzo de 2023, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría Pública de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, siendo las siguientes:
 1. La construcción de obra nueva se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; las características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. Por lo que se deberá de tomar en cuenta para replantear el diseño de la obra y lograr su integración con los inmuebles patrimoniales colindantes sobre la calle Correda de Acapulco.
 2. Deberá solicitar el Visto Bueno correspondiente ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y presentar la protección a colindancias ante dicha instancia federal.
 3. Deberá cumplir con lo indicado por la normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas complementarias, así como las disposiciones legales y reglamentarias de los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriva, que resulten aplicables.

SEGUNDO. El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente refiere los lineamientos que serán autorizados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo de las Normas Generales de Ordenación, cuyo Resolutivo se plasmará en el Certificado (linea de Zonificación de Uso del Suelo), con el cual, el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestación de Construcción, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental o cualquier otra que la normatividad aplicable determine.

TERCERO. El presente Dictamen no es de interés del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su cumplimiento dará lugar a las acciones que las autoridades competentes impongan.

CUARTO. Con fundamento en la disposición por los Artículos 7^o fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México, se hace del conocimiento del interesado que a partir de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debidamente dirigido al superior jerárquico de la Dirección General del Ordenamiento Urbano, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO. El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección General del Ordenamiento Urbano y el otro para ser notificado al particular.

SEXTO.

PARA ZONIFICACIÓN HM/10/20/Z []
 SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO - 878.64m² []
 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE - 175.33 m², Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 701.31m² []
 SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 7,013.12 m²; (*) NORMA 19 REFERENTE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO []
 Y VIVIENDAS FACTIBLES, SE CALCULÁ DIVIDIENDO LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN, ENTRE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEFINIDA POR EL PROYECTO []

*Por Norma de Ordenación sobre Vialidad que coincide con el Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicará la zonificación asignada, siempre y cuando el proyecto respete lo indicado por la Norma 4.2, correspondiente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4 se requiere la aprobación del Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacios Públicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo anterior para poder determinar la superficie máxima de construcción aplicable del predio en cuestión.

Expuesto lo anterior, la Dirección General del Ordenamiento Urbano emitió el Dictamen Procedente para la aplicación de la Normas General de Ordenación número 3, para que de la fusión de los predios con los números [REDACTED], todos en la [REDACTED], prevean en cuanto al

uso del suelo, altura y área libre, la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, diez (10) niveles máximo de construcción), veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y Densidad Z.

En esa tesitura, retomando la zonificación aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitido un máximo de diez (10) niveles de construcción, y considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió que la edificación del inmueble visitado se encuentra conformada por diez (10) niveles sobre el nivel de banquetas; es claro que el predio visitado al momento de la visita de verificación observa el número de niveles máximos permitidos.

Por su parte, respecto del cumplimiento a la obligación de respetar las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidas para el inmueble visitado; toda vez que del estudio realizado al acta de visita se desprende que la persona especializada en funciones de verificación señaló que: "LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 150M2 (CINCUENTA METROS CUADRADOS) TOMADA SOBRE LA PLANTA BAJA SOBRE EL SÓTANO OBSERVADO, CABE SEÑALAR QUE CUENTA CON ESPACIOS EN LOS PREDIOS COLINDANTES DE LOS QUE NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE YA QUE SE ENCUENTRA AHOGADO ENTRE LOS PREDIOS"; por lo que a la totalidad del predio para la obtención del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

área libre del inmueble visitado derivado que el verificador no tuvo acceso; esta autoridad determina no emitir pronunciamiento respecto de las superficie indicadas, toda vez que no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las mismas.

Dicho lo anterior, resulta innecesario entrar al análisis de la prueba ofrecida consistente en el Dictamen e Informe Técnico de la Norma de Ordenación General I: Área Libre, elaborado por el Ingeniero Civil Federico E. Jiménez Canet Cordero, Director Responsable de Obra 0324, toda vez que su finalidad es comprobar el cumplimiento de la superficie de área libre.

Retomando el estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22240-151POPA23, con fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintitrés, se desprende que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 70 fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente 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, con el que ampare que las intervenciones observadas en la visita de verificación se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la hora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

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 nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren 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.

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,*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

merezan 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 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 localizado 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.

Así las cosas, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció el Dictamen Técnico para el Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial, fechado el nueve de junio de dos mil veintiuno, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1001/2021, de nueve de junio de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se advierte lo que a continuación se transcribe:

“... esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para obra nueva conformada por dos torres (Torre A y Torre B) cada una de 10 niveles (Pl. baja + 9 niveles) con semisótano. Torre A con núcleo de circulaciones verticales (Elevadores y escaleras) y Torre B solo con escaleras, ambos intercomunicados mediante puentes en cada nivel. El proyecto se desarrolla en predio de 876.64 m², desplantándose en una superficie de 700.59 m² (79.92%), con área libre de 176.05 m² (20.08%) desarrollando 485.48 m² de construcción bajo el nivel de banqueta y 7,013.00 m² de construcción sobre el nivel de banqueta para un total de 7,498.48 m² de construcción...” (Sic)

Al respecto, es claro que la persona visita cumple con la documentación requerida en el inciso C) del alcance de la visita de verificación que nos ocupa para acreditar el cumplimiento de la obligación en estudio.

Ahora bien, derivado de lo asentado en el acta de visita de verificación por la persona especializada respecto a que advirtió en el área de azotea dos cuerpos frente a los elevadores con un toldo de cristal sobre una barra de servicio, dos toldos retractiles y baños, así como los muros superiores a un metro con cincuenta centímetros advertidos del archivo fotográfico exhibido por el visitado, es oportuno consultar lo señalado por la **norma general de ordenación número 8, denominada “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”**, contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, publicado en la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación **únicamente** podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, **casetas de maquinaria**, lavaderos y tendedores, tal y como refiere en su parte de interés lo siguiente: -----

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

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

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

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

----- (Énfasis añadido)

Precisado lo anterior, respecto al cuarto que alberga maquinaria, es de señalar que se encuentra dentro de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles permitidos, mientras que el resto de las instalaciones no se encuentran permitidas por encima del número de niveles autorizados de acuerdo a la norma en estudio. -----

En ese sentido, derivado que la persona visitada edificó instalaciones no permitidas por encima del último nivel, esto es en la azotea del inmueble materia del presente procedimiento; contraviene lo señalado por la Norma General número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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: -----

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". -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no edificar o colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea); de ahí esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que era ineludible la obligación de la persona visitada de no edificar instalaciones no permitidas por encima del último nivel que conforma el predio de mérito (azotea); puesto que pone en riesgo a los ocupantes del inmueble visitado y a las personas que transiten la zona, toda vez que ante un caso fortuito puede presentarse el desprendimiento y/o caída de materiales, causando daños y/o pérdidas materiales o humanas, lesionando además el derecho a la habitabilidad, el entorno y la imagen urbana de la zona, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que en autos obra el instrumento notarial doscientos veintidós mil ochocientos cuatro (222,804), pasado ante la fe del Notario Público ciento cincuenta y uno (151) de la Ciudad de México, de veintinueve de agosto de dos mil diecinueve, que contiene el contrato de compraventa "AD CORPUS" del inmueble materia del presente procedimiento, se desprende que el valor de compraventa del inmueble materia del presente procedimiento es de **SETENTA Y CINCO MILLONES PESOS 00/100 M.N. (\$75,000,000.00)**; también, corre agregado Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc el diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, del que se advierte que la persona interesada pago por concepto de derechos de dicho instrumento la cantidad de **DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N. (\$2,374,189.00)**; así como lo asentado en el acta de visita de verificación por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, relativo a que observó una obra de reciente creación con salida de emergencia peatonal sobre [REDACTED], y otra entrada sobre el inmueble marcado como [REDACTED] con la denominación [REDACTED], edificada de sótano, planta baja a doble altura y nueve (9) niveles superiores, es decir, diez (10) niveles sobre nivel [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

medio de banqueta que albergan noventa y nueve (99) viviendas, advirtiendo en planta baja una recepción, oficinas administrativas, áreas de uso común tales como amenidades, baños, co-working, oficinas, cafetería, zona de juegos, gimnasio, elevadores y área libre central, indicando que en los nueve (9) niveles restantes se ubicaban las unidades privativas; por otro lado, en área de azotea constató un roof garden localizado en dos cuerpos frente a los elevadores donde indicó que había pretilles, toldo de cristal sobre una barra de servicio y dos (2) toldos retractiles, señalando que dicho espacio se encontraba parcialmente techado con un cuarto de baños y otro de máquinas con una altura de cinco metros (5 m), así como áreas destinadas de uso común, cuyas características y dimensiones representan una inversión económica significativa, además de que la mano de obra respecto a las intervenciones observadas, así como los materiales necesarios para llevar a cabo los las intervenciones requieren de un gasto significativo; y considerando que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como de bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera estable que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a su capacidad de pago.

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

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

SANCIONES

I.- Por colocar instalaciones no permitidas por encima del último nivel del inmueble verificado (azotea); es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] como fiduciario del fideicomiso de administración con derechos de readquisición número CIB/3304 propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) 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 **VEINTISIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N. (\$27,142.50)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Independientemente de la multa impuesta, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de las instalaciones no permitidas por encima del último nivel (azotea) del inmueble ubicado en Lateral de [REDACTED], lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

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 edificar instalaciones no permitidas por encima del último nivel (azotea), se ordena el **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES"**, lo 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.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal

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

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

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

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

- I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.
- II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.
- V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 14. La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- I. Apremio sobre el patrimonio;
- II. Ejecución subsidiaria;
- III. Multa; y
- IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

Artículo 14 BIS. Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

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

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

Artículo 19. En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

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

II. Multa; -----

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

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

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 1º de febrero de 2024. -----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente 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 fracción 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 de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el original del recibo del pago de la -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

multa impuesta; y 2) una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo el retiro y/o la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

- C) Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO EL **RETIRO Y/O DEMOLICIÓN DE TODAS AQUELLAS INSTALACIONES QUE NO CUMPLAN CON LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 8, DENOMINADA "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES"**, 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/853/2024

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] como fiduciario del fideicomiso de administración con derechos de readquisición número CIB/3304 propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) 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 **VEINTISIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N. (\$27,142.50)**. -----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de las instalaciones no permitidas por encima del último nivel (azotea) del inmueble ubicado en [REDACTED]. -----

QUINTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, 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. -----

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

SÉPTIMO.- 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 el recibo del pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/853/2024

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 la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] quien a su vez actúa en nombre y representación de la diversa "[REDACTED]" como fiduciario del fideicomiso de administración con derechos de readquisición número CIB/3304 propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su representante legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] a, personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

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:
Lic. Miguel Ángel Esquerre Sánchez/LARL