



En la Ciudad de México, a tres de octubre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Baja California, número quince (15), Colonia Roma Sur, código postal 06760, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El cinco de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/879/2019, la cual fue ejecutada el día seis del mismo mes y año, por la C. García Urbina Cecilia, personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- En fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las once horas del diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia del C. [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento por el C. [REDACTED], teniéndose por acreditado su interés en el presente procedimiento con el carácter de propietario del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, asimismo, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/12

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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; 8 fracción VII, 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO POR LA ORDEN HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA A QUIEN SE OSTENTA COMO RESPONSABLE Y ENTREGO ORDEN DE VISITA, CARTA DE DERECHOS, CARTA CORTESIA Y HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE OBRA NUEVA EN ETAPA EJECUCIÓN EN DONDE AL MOMENTO SE OBSERVA SEMISOTANO, PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y DOS NIVELES Y YA CUENTA AL MOMENTO CON ARMADO DE MUROS DEL TERCER NIVEL. EN CUANTO AL ALCANCE: 1.-EL NUMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE SEMISOTANO Y PLANTA BAJA Y DOS NIVELES 2.-DADO EL AVANCE DE LA OBRA, NO ME ES POSIBLE DETERMINAR EL NUMERO DE VIVIENDAS QUE HABRA AL INTERIOR 3.-LAS SIGUIENTES MEDICIONES A) SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO DE LA VISITA ES DE QUINIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA QUINIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS D) ALTURA AL MOMENTO ES DE DIEZ PUNTO UN METRO E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS F) SUPERFICIE DE DESPLANTE CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS 4.-LOS TRABAJOS OBSERVADOS SON DE OBRA NUEVA EN EJECUCIÓN EN LA CUAL AL MOMENTO SE OBSERVA SEMISOTANO, PRIMER NIVEL A DOBLE ALTURA, DOS NIVELES Y UN TERCERO EN ETAPA DE ARMADO DE MUROS PARA SU FUTURA COLACION DE LOSA.

2/12

De la descripción anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de ejecución, constituida por semisótano, planta baja a doble altura y dos (2) niveles, lo que de un total de tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 573 m2 (quinientos setenta y tres metros cuadrados), una altura de 10.1 m2 (diez punto un metros cuadrados), una superficie de área libre de 47 m2 (cuarenta y siete metros cuadrados) y una superficie de desplante de 193 m2 (ciento noventa y tres metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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.

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

U



I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE JULIO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO [REDACTED]

II.- DICTAMEN TÉCNICO EN AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO: SEDUVI/CGDAUP/DPCU/2764/2016.

III.- DICTAMEN TÉCNICO EN AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO: SEDUVI/CGDAU/DPCU/0661/2017.

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de los documentos que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 373 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:

- 1) Copia simple del Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2764/2016, con fecha de expedición del tres de octubre de dos mil dieciséis, en relación con el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial.
- 2) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED], Cadena de Verificación zp2bLBlyy8VwHiBbC7XTTw==, respecto del inmueble visitado.
- 3) Original del Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0661/2017, con fecha de expedición del dos de marzo de dos mil diecisiete, en relación con el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, respecto del inmueble visitado.
- 4) Original del Registro de manifestación de fecha primero de diciembre de dos mil diecisiete, Folio [REDACTED], respecto del inmueble visitado.

3/12

Por lo que respecta a la documental marcada con el numeral 1, esta autoridad no entrara el estudio de la misma para efecto de emitir la presente determinación, toda vez que no fue exhibida por el promovente durante la substanciación del presente procedimiento, aunado a que al momento de la visita de verificación fue exhibida en copia simple, por lo que la misma carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se puede confeccionar, y por ello es menester, adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, siendo aplicable a éste respecto por analogía el siguiente criterio Jurisprudencial:

Época: Novena Época
 Registro: 172557
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XXV, Mayo de 2007
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.3o.C. J/37
 Página: 1759

[Handwritten signature] COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

[Handwritten mark]



Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

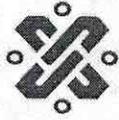
Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.

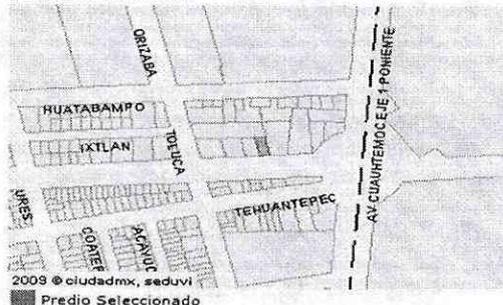
Asimismo, por lo que respecta a la documental marcada con el numeral 2, esta autoridad determina no entrar al estudio de la misma para efecto de emitir la presente determinación, toda vez que si bien es cierto obra en los autos del expediente en que se actúa, también lo es que fue anexada de manera incompleta, además de que al tratar de ser consultado dicho Certificado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no fue posible validar la información del mismo, por lo que no se tiene veracidad de su contenido ni de su autenticidad.

4/12

En ese sentido, y toda vez que no se advierte documental con la cual se acredite el objeto y alcance señalado en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, por lo que esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano.

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es la de Habitacional con Oficinas, ocho (8) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, una superficie máxima de construcción de 1625 m2 (mil seiscientos veinticinco metros cuadrados) y una superficie del predio de 253 m (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados), tal y como se advierte a continuación:



<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 010_167_05</p> <p>Dirección</p> <p>Calle y Número: BAJA CALIFORNIA 15 Colonia: ROMA SUR Código Postal: 06760 Superficie del Predio: 253 m2</p> <p><small>*"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p>	<p>Ubicación del Predio</p>  <p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>																
<p>Zonificación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 1:</th> <th>Niveles:</th> <th>Altura:</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2 mín. Vivienda:</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional con Oficinas Ver Tabla de Uso</td> <td>8</td> <td>-*-</td> <td>20</td> <td>0</td> <td>Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)</td> <td>1625</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional con Oficinas Ver Tabla de Uso	8	-*-	20	0	Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	1625	0
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional con Oficinas Ver Tabla de Uso	8	-*-	20	0	Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	1625	0										

Lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

5/12

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita: -----

Registro No. 186243
 Localización:
 Novena Época
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 XVI, Agosto de 2002
 Página: 1306
 Tesis: V.3o.10 C
 Tesis Aislada
 Materia(s): Civil



INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis de la información antes señalada, se advierte que al inmueble visitado le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:

Normas por Ordenación:

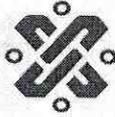
Actuación	inf. de la Norma
	Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la 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.

Sitios Patrimoniales		Características Patrimoniales:		Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.			No aplica	No aplica

Imprimir | Cerrar
CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

Nombre	ACP, CC
Descripción	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En ese sentido, de la información antes indicada se advierte que a todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del programa General de Desarrollo Urbano en donde especifica que los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); advirtiéndose de la información electrónica que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que de la información que nos aporta dicho sistema y al no existir prueba en contrario, dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; no obstante lo anterior, para cualquier intervención al inmueble de trato, requiere el Dictamen Técnico, opinión o Aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, exhibió Original del Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0661/2017, con fecha de expedición del dos de marzo de dos mil diecisiete, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en el inmueble visitado, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el tres de marzo de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho Dictamen Técnico ya no se encontraba



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/879/2019

vigente al momento de la visita de verificación; sin embargo, del mismo también se advierte que una vez ejercido el derecho conferido, no será necesaria su revalidación siempre y cuando no se modifiquen o varíen las condiciones en que emitió el mismo, por lo que acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado su Registro de manifestación de fecha primero de diciembre de dos mil diecisiete, Folio [REDACTED] con una vigencia de tres años, respecto del inmueble visitado, durante la vigencia del Dictamen antes descrito, es decir, no requería una nueva actualización del mismo, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el dictamen técnico, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 4 "área de conservación patrimonial" que le aplica al inmueble de trato.-----

Continuando con el estudio y análisis de la información antes señalada, se advierte que en términos del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), el inmueble visitado tiene permitidos ocho (8) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre y una superficie máxima de construcción de 1625 m² (mil seiscientos veinticinco metros cuadrados), en ese sentido se advierte que el inmueble de referencia se encontraba conformado por tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 573 m² (quinientos setenta y tres metros cuadrados), resultando evidente que los niveles y la superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Programa de referencia.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio es de 253 m² (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 253 m² (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados) en relación con el 20%, de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de 50.6 m² (cincuenta punto seis metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS..." (sic), esto es, 3.6 m² (tres punto seis metros cuadrados) menos del porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado no respeta el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Programa de referencia, contraviniendo en consecuencia las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al C. [REDACTED] Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una sanción, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

7/12

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no respetar la superficie de área libre requerida, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la



visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a al C. [REDACTED], Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$42,245.00 (CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

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

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

“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.-----

“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”.-----

8/12

“Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento-----

“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:** -----

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

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: -----

VIII. Multas.-----

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

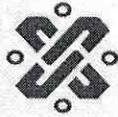
Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

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

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

✓



Ley 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 diecinueve de la Unidad de Cuenta 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 \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se requiere al C. [REDACTED]

[REDACTED], Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se evoque a realizar los trabajos correspondientes, a fin de respetar el área libre requerida en la zonificación aplicable, prevista en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en términos de la zonificación aplicable, o bien, en su caso, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare la superficie de área libre observada en el inmueble de trato al momento de la visita de verificación, **APERCIBIDO**, de que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que en caso de no subsanar la irregularidad, se le sancionará la reincidencia y se le impondrá hasta el doble de la multa impuesta en el presente procedimiento, en términos del artículo 130 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y en su caso se ordenará la clausura del establecimiento, en términos de los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

9/12

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la individualización de las sanciones, de conformidad con el artículo 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionando el resultado de las infracciones derivadas del texto del acta de visita de verificación de la siguiente forma:-----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, en relación a que a sabiendas de la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la



visita de verificación materia del presente asunto), exhibido por el propio promovente, contravino la misma, respecto de la superficie de área libre, 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, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta entidad federativa.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se desprende que el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación, por semisótano, planta baja a doble altura y dos (2) niveles, lo que de un total de tres (3) niveles contados a partir de nivel de banqueta, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 573 m2 (quinientos setenta y tres metros cuadrados) y una altura de 10.1 m2 (diez punto un metros cuadrados), aunado a que se ubica en una colonia con mayor plusvalía en la Ciudad de México. Circunstancias que ponen de manifiesto que el C. [REDACTED] Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, NO es un infractor económicamente débil, toda vez cuenta con una solvencia financiera que resulta ser muy superior a los estándares promedio del ingreso per cápita publicado en el portal de internet del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Por lo que esta autoridad tiene la plena convicción para determinar que la multa impuesta no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante. -----

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.-----

10/12

-----**EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN**-----

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 al C. [REDACTED] Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto acredite que respeta el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con los artículos 43 y 191 primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----
- B. Se hace del conocimiento al C. [REDACTED] Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando Tercero de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación

V



Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por no respetar la superficie de área libre requerida, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), es procedente imponer a al C. [REDACTED], Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (quinientas) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$42,245.00 (CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se requiere al C. [REDACTED], Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se evoque a realizar los trabajos correspondientes, a fin de respetar el área libre requerida en la zonificación aplicable, prevista en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en términos de la zonificación aplicable, o bien, en su caso, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare la superficie de área libre observada en el inmueble de trato al momento de la visita de verificación, **APERCIBIDO**, de que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que en caso de no subsanar la irregularidad, se le sancionará la reincidencia y se le impondrá hasta el doble de la multa impuesta en el presente procedimiento, en términos del artículo 130 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y en su caso se ordenará la clausura del establecimiento, en términos de los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

11/12

QUINTO.- Hágase del conocimiento al C. [REDACTED], Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito



Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED], Propietario del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a los CC. [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, el cual se ubica en [REDACTED].

NOVENO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

MAZR/DVDC/JRM