



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a seis de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Juan de la Barrera número veinticinco (25), Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----RESULTANDOS-----

1. El diez de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro identificado con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año por el C. Aguario Albarrán Víctor José, personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 treinta de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas de su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar; asimismo, en fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual manifestó desahogar la prevención ordenada en autos, al cual le recayó acuerdo de seis de noviembre de dos mil dieciocho, a través del cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del día veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

1/12

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO. La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 **Delegación Cuauhtémoc**, así como a las Normas de Zonificación y 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 que todo acto de autoridad requiere 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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como 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, asentó 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:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, EN EL NÚMERO EXTERIOR DEL MISMO Y POR ASÍ CORROBORARLO EL VISITADO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE; SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN DICE SER EL ENCARGADO DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO; DE IGUAL FORMA, SE LE REQUIERE LA DESIGNACIÓN DE DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA ADVIERTO UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, CONSTA DE PLANTA BAJA, CINCO NIVELES SUPERIORES Y UN SEMISÓTANO, AL MOMENTO ADVIERTO QUE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA, AL INTERIOR OBSERVO QUE SE REALIZAN TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA Y DE ACABADOS. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE CUENTA CON PLANTA BAJA CINCO NIVELES. 2. - EL USO DEL SUELO OBSERVADO ES DE INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 3.- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PUNTO VEINTISÉIS (1,427.26) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE CINCO MIL SESENTA PUNTO SETENTA Y CUATRO (5,060.74) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL INMUEBLE ES DE CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO (4,541.85) METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE VEINTIDOS (22) METROS. E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE QUINIENTOS DIECIOCHO PUNTO OCHENTA Y NUEVE (518.89) METROS CUADRADOS. A. EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EN COPIA CERTIFICADA, DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B.- Y C.- EXHIBE COPIA CERTIFICADA DE DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL Y DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P., AMBOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción conformada por seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 1427.26 m2 (mil cuatrocientos veintisiete punto veintiséis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 4,541.85 m2 (cuatro mil quinientos cuarenta y uno punto ochenta y cinco metros cuadrados), una altura de 22 ml (veintidós metros lineales) y una superficie de área libre de 518.89 m2 (quinientos dieciocho punto ochenta y nueve metros cuadrados) superficies que se determinaron utilizando telemetro Laser Digital marca Bosch GLM 150.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal 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:-----

Se requiere al C. [REDACTED], para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO: JUAN DE LA BARRERA NÚMERO 25, COLONIA CONDESA, C.P. 06140, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. USO DE SUELO PERMITIDO: H (HABITACIONAL), COPIA CERTIFICADA POR EL LICENCIADO RAFAEL ARTURO COELLO SANTOS, TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO TREINTA DEL DISTRITO

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que la misma, fue exhibida durante la substanciación del presente procedimiento en copia cotejada con copia certificada. -----

FEDERAL, CON FECHA DOS DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE.

II.- DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL expedido por SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición DOCE DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO PARA INICIAR LA OBRA, FOLIO 610067/2016, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. COPIA CERTIFICADA POR EL LICENCIADO RAFAEL ARTURO COELLO SANTOS, TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO TREINTA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DOS DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE.

III.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P. expedido por DIRECTOR DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, OFICIO: SEDUVI/CGDAU/DPCU/0466/2017, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. COPIA CERTIFICADA POR EL LICENCIADO RAFAEL ARTURO COELLO SANTOS, TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO TREINTA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DOS DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE.

Documentales que no fueron exhibidas durante la substanciación del procedimiento, motivo por el cual esta autoridad se encuentra impedida para entrar a su estudio y análisis y así poder determinar su alcance en el procedimiento administrativo que nos ocupa, por lo que no se tomará en cuenta para efectos de la presente determinación.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 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, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." -----

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de

3/12





apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita: -----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, consecuentemente las mismas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento. -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece el uso de suelo que debe desarrollarse en el inmueble visitado, es la copia cotejada con copia certificada del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis**, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintidós de marzo de dos mil quince, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio 02425, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del **Certificado antes señalado**, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación H/6/20 (Habitacional, seis (6) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, con una superficie máxima de construcción de 7,543.872 m² (siete mil quinientos cuarenta y tres punto ochocientos setenta y dos metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por **seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción de 4,541.85 m² (cuatro mil quinientos cuarenta y uno punto ochenta y cinco metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que el número de niveles de construcción y la superficie máxima de construcción observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis.-----

4/12

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 asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de **1427.26 m² (mil cuatrocientos veintisiete punto veintiséis metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, es decir el 20% del área del predio, esto es el 20% de **1427.26 m² (mil cuatrocientos veintisiete punto veintiséis metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **285.452 m² (doscientos ochenta y cinco punto cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados)**, siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de **518.89 m² (quinientos dieciocho punto ochenta y nueve metros cuadrados)**, esto es **233.438 m² (doscientos treinta y tres punto cuatrocientos treinta y ocho metros cuadrados)** mayores a los requeridos, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la requerida en la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Certificado





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

antes citado. -

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis.**

Asimismo, del Certificado en estudio, se advierte en la parte conducente que el inmueble visitado es colindante a Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se advierte a continuación: -

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN **Norma 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de "terales" (N19) Norma 19.- Estudio de Impacto Urbano
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. CC / ACP. Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local a 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.	

De lo anterior se advierte que al tratarse de un 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, ante cualquier intervención, requiere contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como con 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, sin que de las constancias que obran en autos se adviertan dichas documentales, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba, en términos del artículo 281 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, contraviniendo en consecuencia, las obligaciones aplicables al inmueble de mérito, así como las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo 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 a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, una sanción, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -

De igual forma, del Certificado de referencia, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", tal y como se advierte a continuación: -

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN **Norma 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de "terales" (N19) Norma 19.- Estudio de Impacto Urbano
--	--

En ese sentido, de la información anterior, se desprende que el inmueble visitado debe contar con Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental, sin que de las constancias que obran en autos se advierta documental idónea con la que se acredite el cumplimiento de dicha obligación, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba, en términos del artículo 281 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, en este caso, de haber acreditado contar con la Aprobación del Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental, vigente, vigente, contraviniendo en consecuencia, las obligaciones aplicables al inmueble de mérito, así como las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del

5/12





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

suelo 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 a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento visitado, una sanción, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

-----SANCIONES-----

PRIMERA.- (Por no acreditar contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como con 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, para cualquier intervención, en términos de la Norma de Ordenación número 4 aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, conforme a lo dispuesto en el artículo 191 primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a **1499 (mil cuatrocientas noventa y nueve)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$80.60 (ochenta pesos 60/100 M.N.), valor de la Unidad de Medida y Actualización diaria, al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$120,819.40 (CIENTO VEINTE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS 40/100 M.N.)**.-----

SEGUNDA.- (Por no acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental, vigente, en términos de la norma de ordenación aplicable, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, en consecuencia al quedar debidamente acreditada la inobservancia del visitado de conformidad con las constancias que integran el expediente en que se actúa, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 300 (trescientas) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$80.60 (ochenta pesos 60/100 M.N.), valor de la Unidad de Medida y Actualización diaria, al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$24,180.00 (VEINTICUATRO MIL CIENTO OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**.-----

TERCERA.- Independientemente de la sanción mencionada, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Juan de la Barrera número veinticinco (25), Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México.-----

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracciones III y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracciones III y VIII, y 190 y 191 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 48 fracciones I y II 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 dieciocho 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T 4737 7700



aplicación de esta Ley".-----

"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:** -----

III. Clausura parcial o total de obra".-----

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

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

Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos: -----

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

III. Clausura parcial o total de la obra.-----

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. -----

"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, previo al registro de manifestación de construcción, aviso y/o licencia.-----

(...)-

Se sancionará al Director Responsable de Obra, al Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, al propietario o al poseedor, cuando se realice una 95 demolición o cualquier intervención en elementos del patrimonio cultural urbano sin contar con el dictamen u opinión técnica de la Secretaría, haciéndose acreedor, independientemente de la aplicación de las sanciones correspondientes, a.-----

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.-----

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.-----

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. -----

Segundo. El valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía el 28 de enero de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, mismo que permanecerá vigente hasta en tanto se emita otra publicación en términos del artículo 5 de la presente Ley. -----

7/12





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil dieciocho de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.---

El cálculo y determinación del valor actualizado de la UMA se realizó conforme al método previsto en el artículo 4, fracciones I, II y III, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y con base en ello, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía publica y da a conocer que los valores de la Unidad de Medida y Actualización son: **el diario de \$80.60 pesos mexicanos**, el mensual de \$2,450.24 pesos mexicanos y el anual de \$29,402.88 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2017, de conformidad con el artículo 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----

SE APERCIBE a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, y/o a interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento que a la letra disponen lo siguiente. -----

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

"**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 Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;-----

II.- Auxilio de la Fuerza Pública, y..." -----

Reglamento de Verificación Administrativa 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."-----

CUARTO.- 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, esta autoridad procede hacer la **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** de conformidad con el artículo 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionado 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 la afectación del interés público**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, al no acreditar contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como con 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, así como no acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental, vigente, en términos de la característica patrimonial aplicable que se establece en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, [REDACTED]





inmueble en comento infringe disposiciones de orden público e interés general, 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, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de esta entidad federativa.-----

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado en el acta de visita de verificación, se advierte que el inmueble cuenta con seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 1427.26 m2 (mil cuatrocientos veintisiete punto veintiséis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 4,541.85 m2 (cuatro mil quinientos cuarenta y uno punto ochenta y cinco metros cuadrados), una altura de 22 ml (veintidós metros lineales) y una superficie de área libre de 518.89 m2 (quinientos dieciocho punto ochenta y nueve metros cuadrados), aunado a que de la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio [REDACTED] con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, se advierte el importe total que la persona moral denominada [REDACTED] A [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, pagó un total de \$3,259,419.00 (tres millones doscientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos diecinueve pesos 00/100 M.N.), por el importe de los pagos previstos en el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo que permite deducir que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con capacidad económica para el pago de la multa que le es impuesta, aunado a que dicha multa se encuentra por debajo de la media contemplada en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo es decir, de mil quinientos (1500) veces la unidad de medida y actualización vigente, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta tres mil (3000) veces la unidad de medida y actualización vigente.-----

9/12

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 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. -----

-----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 a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura en el inmueble objeto del presente procedimiento, éste prevalecerá hasta en tanto acredite contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como con 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, para cualquier intervención, así como acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental, vigente, en términos de la característica patrimonial aplicable al inmueble visitado, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, de conformidad con los artículos





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

43, 47, 48, 50 fracción I inciso d) de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-

- B) Exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 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 Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

-----R E S U E L V E-----

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 reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles de construcción, superficie máxima de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

10/12

CUARTO.- Por no acreditar contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como con 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, para cualquier intervención, en términos de la Norma de Ordenación número 4 aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, conforme a lo dispuesto en el artículo 191 primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a **1499 (mil cuatrocientas noventa y nueve)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$80.60 (ochenta pesos 60/100 M.N.), valor de la Unidad de Medida y Actualización diaria, al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$120,819.40 (CIENTO VEINTE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS 40/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Por no acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental, vigente, en términos de la norma de ordenación aplicable, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, en consecuencia al quedar debidamente acreditada la inobservancia del visitado de conformidad con las constancias que integran el expediente en que se actúa, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 300 (trescientas) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$80.60 (ochenta pesos 60/100 M.N.), valor de la Unidad de Medida y Actualización diaria, al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$24,180.00 (VEINTICUATRO MIL CIENTO OCHENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

SEXTO.- Independientemente de la sanción mencionada, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Juan de la Barrera número veinticinco (25), Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----

SÉPTIMO.- Se **APERCIBE** a la persona moral denominada [REDACTED] y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, y/o interpósita que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, será acreedora a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 BIS fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria en términos del artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal y 39 y 40 del citado Reglamento. -----

11/12

OCTAVO.- Hágase del conocimiento a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Demarcación Territorial Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 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 para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

NOVENO.- 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.-----

DÉCIMO.- 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 y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2857/2018
700-CVV-RE-07

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle [REDACTED]

DECIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado. Conste.

LFS/MMOR

12/12



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

T 4737 7700