Expediente: INVEACDMX/OV/DU/131/2021

En la Ciudad de México, a once de octubre de dos mil veintiuno.----------
---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Dr. Enrique González Martínez, número doscientos veinticinco (225), colonia Santa María la Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos (06400), Ciudad de México, atento a los siguientes:----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa público en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril y veintiocho de mayo, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al veinticinco de junio del presente año. ----------
---

2.- En fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/131/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días siete, ocho y nueve de junio de los corrientes; misma que fue ejecutada el día siete de junio de dos mil veintiuno, por el servidor público Irving Alfaro Caballero persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ----------
---

3.- El día siete de junio de dos mil veintiuno, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades en el inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo para la implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la persona especializada en funciones de verificación antes citada, en similar data. ----------
---

4.- En atención a la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación (ahora considerada pandemia), del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó, además de los señalados en el resultando número uno de la presente resolución, diversos acuerdos entre los que destacan los divulgados los días veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintiséis de junio al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. ----------
---

5.- Con fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

---

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

---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente procedimiento, 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. ----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis de

la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. ----------

---

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

---

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DR. ENRIQUE GONZÁLEZ MARTÍNEZ NÚMERO 225, COLONIA SANTA MARÍA LA RIBERA , ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CP 06400 CERCIORADO DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ SEÑALARSE EN LOS INDICADORES OFICIALES Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE NOS ATIENDE EN CALIDAD DE RESPONSABLE EL C. [redacted] ANTE QUIÉN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO, SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN SE ENCUENTRA CONSTITUIDO Y COLADO EL MURO DE CONTENCION TIPO MILAN Y SE ENCUENTRAN COLADAS COLUMNAS DEL CAJON DE CIMENTACIÓN Y LA PREPARACIÓN PARA NIVELES POSTERIORES,LOS TRABAJOS SE REALIZANEL EL AREA DE NIVEL DE SÓTANO CON TRABAJOS DE CARPINTERIA PARA PREPARACIÓN DE CIMBRAS Y ELABORACIÓN DE MUROS DIVISORIOS DE BLOCK HUECO, EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION MANIFIESTO LO SIGUIENTE 1) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN SE ENCUENTRA CONSTITUIDO Y COLADO EL MURO DE CONTENCION TIPO MILAN Y SE ENCUENTRAN COLADAS COLUMNAS DEL CAJON DE CIMENTACIÓN Y LA PREPARACIÓN PARA NIVELES POSTERIORES,LOS TRABAJOS SE REALIZANEL EL AREA DE NIVEL DE SÓTANO CON TRABAJOS DE CARPINTERIA PARA PREPARACIÓN DE CIMBRAS Y ELABORACIÓN DE MUROS DIVISORIOS DE BLOCK HUECO. 2 AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN NIVELES DE EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS 4. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO.5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE QUINIENTOS CINCO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE QUINIENTOS CINCO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO F) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO G) LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO H) AL MOMENTO DE LA PRESENTE SOLO SE ADVIERTE LA ELABORACIÓN DE UN SOLO SÓTANO AUN SIN TECHAR I) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE SEMISOTANOS Y POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINARLO J) LOS TRABAJOS SE REALIZAN EN UNA SUPERFICIE DE QUINIENTOS CINCO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS SE OCUPA LA TOTALIDAD DEL PREDIO DONDE SE REALIZAN LOS TRABAJOS EN UNA AREA SIN TECHAR. 6 SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE MANUEL CARPIO Y ELIGIÓ ANCONA A OCHO METROS LINEALES DE ESTA ÚLTIMA 7. EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE VEINTINUEVE METROS LINEALES HACIA LA CALLE DR. ENRIQUE GONZÁLEZ MARTÍNEZ 8. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN SE ENCUENTRA CONSTITUIDO Y COLADO EL MURO DE CONTENCION TIPO MILAN Y SE ENCUENTRAN COLADAS COLUMNAS DEL CAJON DE CIMENTACIÓN Y LA PREPARACIÓN PARA NIVELES POSTERIORES,LOS TRABAJOS SE REALIZANEL EL AREA DE NIVEL DE SÓTANO CON TRABAJOS DE CARPINTERIA PARA PREPARACIÓN DE CIMBRAS Y ELABORACIÓN DE MUROS DIVISORIOS DE BLOCK HUECO. EN RELACIÓN A LOS PUNTOS A, B, C Y D SOLO SE EXHIBEN LOS DOCUMENTOS DECRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó en el domicilio visitado, una obra nueva en proceso de construcción en etapa de cimentación se encuentra constituido y colado el muro de contención, los trabajos se realizan en el área de nivel de sótano con trabajos de carpintería para preparación de cimbras y elaboración de muros divisorios de block hueco, por la etapa en la que se encuentran los trabajos no es posible determinar niveles de edificación sobre nivel de banqueta, viviendas, superficie máxima de construcción, superficie de desplante, altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta, señalando que al momento sólo se advierte la elaboración de un sótano aún sin techar, lo anterior en una superficie total del predio y de área libre de quinientos cinco punto cincuenta metros cuadrados (505.50 m^2), las cuales determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM150. ----------

---

Asimismo asentó, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, que durante el desarrollo de la misma fue exhibida:----------

---

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR **SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL,** CON FECHA DE EXPEDICIÓN **ONCE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE,** CON VIGENCIA DE **NO INDICA, FOLIO 36496-151VAWI20D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA PARA UNA SUPERFICIE DE 259.22M2 CON CUENTA CATASTRAL 012_037_31_0005.**

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR **DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC,** TIPO **COPIA SIMPLE,** CON FECHA DE EXPEDICIÓN **SIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE,** CON VIGENCIA DE **NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON FOLIO 0620 FIRMADO POR EL MIGUEL MALAGON REYES Y LA ARQUITECTA EDNA DENIS CHAVEZ RUIZ CON SELLOS DE AUTORIZADO..**

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:----------

---

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

---

Ahora bien, respecto del Certificado de Zonificación folio 36496-151VAWI20D, exhibido durante el desarrollo de la visita de verificación, toda vez que de lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación, no se advierte el máximo potencial aplicable al inmueble de mérito, aunado a que fue emitido para un predio con superficie de doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados (259.22 m^2), siendo el caso que la superficie total del predio es de quinientos cinco punto cincuenta metros cuadrados (505.50 m^2), por lo que no ampara la superficie observada y por tanto, resulta insuficiente para acreditar las intervenciones observadas. ----------

---

Respecto de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial exhibida durante el desarrollo de la visita de verificación, es importante manifestar, que ésta no resulta idónea para el efecto de determinar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento, toda vez que por sí misma, solo hace constar la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso y el número oficial, aunado a que al tratarse de copia simple, carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción, si no se encuentra adminiculada con una documental que la robustezca. ----------

---

II. Así las cosas, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante acta de verificación, quien advirtió en el inmueble visitado una obra nueva en proceso de construcción, los trabajos se realizan en el área de nivel de sótano, en una superficie total del predio de quinientos cinco punto cincuenta metros cuadrados (505.50 m^2). ----------

---

Es oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa de conformidad con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

vigente al momento de la visita de verificación administrativa, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:----------

---

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal *(vigente al momento de la visita de verificación).* ------

---

Artículo 92. *El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.* ----------

---

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

---

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----------

---

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-------

---

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal *(vigente al momento de la visita de verificación).* ----------

---

Artículo 21. ----------

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. ----------

---

Artículo 158. *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

---

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; ----------

---

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

---

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

---

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ----------

---

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor

del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. ----------

---

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. ----------

---

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

---

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o ----------

---

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.----------

---

De lo antes expuesto y considerando que el día veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió acuerdo de preclusión en el que se hizo constar que el visitado fue omiso en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la visita, es de concluir que la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, no acreditó contar con un Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa, en el que se hiciera constar el máximo potencial aplicable al inmueble de mérito, es decir: la zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como las restricciones y normas de ordenación aplicables, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). ----------

---

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: ----------

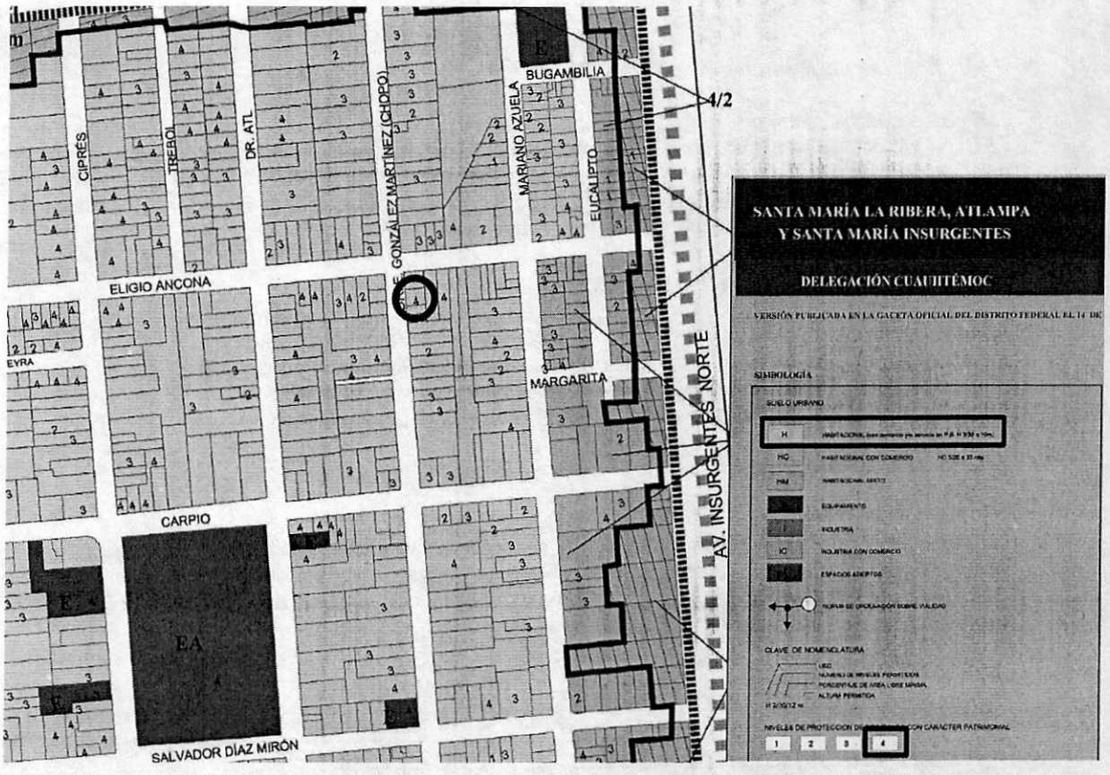
---

*"**ARTICULO 281** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."* ----------

---

En ese sentido y a afecto de conocer la zonificación aplicable al inmueble visitado, esta autoridad procede a consultar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y su plano de usos del suelo, de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación: H/3/20 o 10 m (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, tres (3) niveles máximo de altura, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre ó diez (10) metros de altura), con nivel de protección 4, como se aprecia en las siguiente imagen obtenida del referido plano: ----------

---



Respecto del cumplimiento de lo solicitado en el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, consistente en el número de niveles, viviendas, superficies y altura permitidas de acuerdo a la zonificación aplicable, esta autoridad no emitirá pronunciamiento, toda vez que, derivado del avance de la obra en el inmueble materia del presente procedimiento, no fue posible determinarlos. ----------

---

Ahora bien, del Programa Parcial aplicable se desprende que la Norma de Ordenación Número 4 aplica en su totalidad para el Área de Conservación Patrimonial del Programa Parcial, así mismo, que al inmueble materia del presente procedimiento, le son aplicables las siguientes Normas de Ordenación Particular, y que se encuentra catalogado por dicho Programa: ----------

---

- ***Area de Conservación Patrimonial***

Cualquier trámite referente al uso de suelo, licencia de construcción, ampliación, demolición y cambio de uso de suelo, autorización de anuncios y/o publicidad, en los predios ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial, se sujetará a la aprobación del Área de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y a las normas y restricciones que establece este Programa Parcial.

- ***Normas de Conservación e Intervenciones en Inmuebles Patrimoniales***

Dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano se contemplan lineamientos sobre las diferentes actuaciones con relación a los inmuebles patrimoniales, estas normas y las normas de imagen urbana se consideran complementarias, ya que contribuirán a preservar el carácter histórico y patrimonial de la zona.

Es necesario subrayar el carácter complementario de estas normas, ya que su observancia no exime a los propietarios, responsables de obra, directores responsables de obra, o a sus representantes, de cumplir otras leyes y reglamentos referentes a la planeación del desarrollo urbano y a la protección y conservación de bienes inmuebles con valor patrimonial. Tal es el caso de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos Artísticos e Históricos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

....

Para los efectos de este Programa Parcial se aplicarán las siguientes normas:

- ***Normas para inmuebles patrimoniales***

....

Las obras que se ejecuten en los inmuebles catalogados por el Area de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH, sin la autorización o permiso correspondiente, serán suspendidas por disposición de estas instancias y la Delegación Cuauhtémoc y, en su caso, se procederá a su demolición, restauración o restitución. En esta circunstancia, serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.

Definición de los Niveles de Protección

...

Nivel de Protección 4. *Inmuebles de valor arquitectónico relevante que puede tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual, y en el conjunto, los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo, y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.*
Intervenciones en Inmuebles Patrimoniales

1. DEMOLICIONES

1.1. Demolición Total
La demolición total de los inmuebles en el caso de los inmuebles con nivel de protección 1, se encuentra condicionada a autorización del Dictamen Técnico del Area de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI y del Instituto competente. En los inmuebles con niveles de protección 2,3 y 4 está prohibida.

Tabla de Intervenciones y Niveles de Protección

INTERVENCIONES	NIVELES DE PROTECCIÓN DE INMUEBLES			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
1. Demoliciones				
1.1. Demolición Total	Condicionada	Prohibida	Prohibida	Prohibida
1.2. Total excepto fachada	Permitida	Prohibida	Prohibida	Prohibida
1.3. Demolición excepto 1ª Crujía	Permitida	Permitida	Condicionada	Prohibida
1.4. Demolición sólo de la fachada	Condicionada	Condicionada	Prohibida	Prohibida
1.5.Demolición parcial de la fachada	Permitida	Condicionada	Prohibida	Prohibida

En la siguiente tabla, se encuentran los inmuebles patrimoniales catalogados en este Programa Parcial y su nivel de protección correspondiente.

...

LISTADO DE INMUEBLES PATRIMONIALES CATÁLOGO SITIOS PATRIMONIALES Y MONUMENTOS				
Calle	No Oficial	Manzana	lote	Nivel de Protección
509.GONZALEZ MARTINEZ	225	37	31	4

De lo establecido por las Normas antes transcritas, se concluye que el predio materia del presente procedimiento se localiza en "Área de Conservación Patrimonial" y que se encuentra catalogado como inmueble con valor arquitectónico relevante, que lo hace susceptible de un nivel de protección máximo, con restricciones importantes a las acciones de transformación. ----------

---

Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación que nos ocupa, que observó en el domicilio visitado, una obra nueva en proceso de construcción en etapa de cimentación, señalando que solamente advirtió la elaboración de un sótano aún sin techar. ----------

---

Bajo ese contexto resulta evidente que, en el predio visitado se encontraba edificado un inmueble catalogado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, así como que recientemente fue demolido en su totalidad. ----------

---

Ahora bien, los artículos 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I, II, III y V y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, establecen que, previo a la realización de cualquier intervención, en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, la persona titular y/o propietaria y/o poseedora, debe contar con el dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen las intervenciones a realizar. ----------

No obstante, como ha sido señalado en párrafos anteriores, toda vez que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la visita, consecuentemente, la persona visitada no probó contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ni con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento. -

De lo anterior, resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: ----------

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: ----------

> ***Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal***. ----------
>
> ***Artículo 11.*** *Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.*----------
>
> ***Artículo 47.*** *Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.* ----------
>
> ***Artículo 48.*** *El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".*----------
>
> ***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.*----------

De los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del

inmueble objeto del presente procedimiento de contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como contar con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento; aunado a que al llevar a cabo intervenciones era inexcusable la obligación de la persona visitada de acreditar que contaba con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo **vigente** en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se hagan constar las disposiciones específicas aplicables al inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como conservar el inmueble catalogado con valor arquitectónico relevante, razones por las cuales esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----
---

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la: ----------
---
---------- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** ----------

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al ejecutar intervenciones en un inmueble de valor arquitectónico relevante, sin contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ni con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, causó daños y perjuicios de imposible reparación, en una colonia que por características físicas y sociales, comparte condiciones similares a las del Centro Histórico, encontrándose antecedentes de su fundación desde el Virreinato, por lo cual constituye una importante Zona Patrimonial con valores históricos, artísticos y típicos, que merecen la protección y conservación de instancias locales y federales, de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aunado a que al no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente, con el que ampare que éstas se encuentran permitidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, fue realizada de manera dolosa, y se puede concluir que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de esta Ciudad, ya que éste contempla la protección de los derechos de sus 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 que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en proceso de construcción, en una superficie total del predio de quinientos cinco punto cincuenta metros cuadrados

(505.50 m^2), para lo cual es necesario una considerable inversión económica para la compra de materiales y pago de mano de obra, así como también, al tratarse de un inmueble patrimonial catalogado con valor arquitectónico relevante, se infiere que su valor comercial es alto, por lo que esta autoridad determina que la persona visitada NO es una infractora económicamente débil, y por tanto las multas que se impondrán no resultarán desproporcionales a su capacidad de pago. ----------

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, 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. -----

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: ----------

---------- **SANCIONES** ----------

I.- Por ejecutar intervenciones consistentes en la demolición total de un inmueble localizado en "Área de Conservación Patrimonial" y catalogado como inmueble con valor arquitectónico relevante, que lo hace susceptible de un nivel de protección máximo, con restricciones importantes a las acciones de transformación, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 2,000 (dos mil) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por $89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **$179,240.00 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA 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 los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la unidad de medida y actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la unidad de medida y actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.----------

II.- Por ejecutar intervenciones consistentes en, obra nueva en proceso de construcción en etapa de cimentación, y trabajos en el área de nivel de sótano, en un inmueble localizado en "Área de Conservación Patrimonial", con valor arquitectónico relevante, sin contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ni autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen los trabajos realizados en el inmueble objeto del presente procedimiento; así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (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 multiplicada por $89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **$134,340.38**

(CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 38/100 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 los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la unidad de medida y actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la unidad de medida y actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.----------

III.- Independientemente de la sanción económica, por ejecutar intervenciones en un inmueble localizado en "Área de Conservación Patrimonial", con valor arquitectónico relevante, sin contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ni autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen los trabajos realizados en el inmueble objeto del presente procedimiento; así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL,** del inmueble ubicado en calle Dr. Enrique González Martínez, número doscientos veinticinco (225), colonia Santa María la Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos (06400), Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

Se APERCIBE a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: ----------

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

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

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 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.*----------

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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 Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; ----------

---

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (…) ----------

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 $89.62 pesos mexicanos, el mensual es de $2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual $32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.----------

---

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura.----

---

----------**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**----------

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

----

A) Se hace del conocimiento a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

----

B) Se hace del conocimiento de la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el recibo de pago de la multa impuesta, y **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se haga constar el máximo potencial que para el inmueble materia del presente procedimiento establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, y **3)** acredite contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que permita las intervenciones observadas; **4)** acredite contar con autorización, visto bueno o licencia, según sea el caso del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que permita las intervenciones observadas; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

----

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

----

> ***Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.***----------
>
> ----------
>
> ***Artículo 87.*** *Ponen fin al procedimiento administrativo:* ----------
>
> ----------
>
> *I. La resolución definitiva que se emita."*----------

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

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

----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de

conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----
---

TERCERO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción I, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 2,000 (dos mil) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por $89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **$179,240.00 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**. ----------
---

CUARTO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción II, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,499 (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 multiplicada por $89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **$134,340.38 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 38/100 M.N.)**. ----------
---

QUINTO.- En términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción III, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL,** del inmueble ubicado en calle Dr. Enrique González Martínez, número doscientos veinticinco (225), colonia Santa María la Ribera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos (06400), Ciudad de México.----------
---

SEXTO.- En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura. ----------
---

SÉPTIMO.- Se APERCIBE a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.----------
---

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

NOVENO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.----------
---

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [redacted]----------
---

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

DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE.----------

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.----------
---

Elaboró
Lic. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

Revisó
LIC. OLIVIA VAZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO