



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

En la Ciudad de México, a cinco de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Zacatecas número ciento sesenta y cinco (165), Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc Código Postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5667/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/565/2019, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por la servidora pública Nancy Albarrán Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Mediante acuerdo de fecha veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, se ordena la emisión de la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, la cual fue ejecutada en misma fecha.

3.- Con fechas doce de noviembre y trece de diciembre de dos mil diecinueve, se recibieron en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por los ciudadanos [redacted] y [redacted], en los que formularon observaciones, presentaron pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndoles acuerdo de fecha dos de enero de dos mil veinte, en el que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo, se acreditó el interés jurídico del ciudadano [redacted] en el presente procedimiento con el carácter de copropietario del inmueble materia del procedimiento de verificación, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

4.- El trece de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] mediante el cual solicitó el levantamiento de clausura, recayéndole acuerdo de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, en el que se señaló que debería prevalecer la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, así como los sellos que imperaban en el inmueble objeto del presente procedimiento.

5.- El veintiuno de enero de dos mil veinte, siendo las diez horas, se llevó a cabo audiencia de lev. en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] Apoderado Legal del ciudadano [redacted] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, asimismo, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- 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 respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

Constituida plenamente en el domicilio Zazeteras número 135, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en la fecha anterior a la visita de verificación, se actuó en el carácter de [redacted] en el inmueble a quien explicó el objeto y alcance de la diligencia y se entregó en copia mano original de copia de visita de verificación y carta de derechos y obligaciones, así como el acta, se hace referencia por el inmueble observado lo siguiente se trata de un inmueble construido en planta baja y dos niveles superiores, en fachada se observa el número 135, sin embargo el acceso se observa una construcción que abarca los números 135 y 133, y no existe una delimitación física ya que hay vanos que permiten el acceso a ambas construcciones, al realizar el recorrido se observan al trabajo de las realizaciones apropiadas colocación de herradura, para algunas superficies se observan con pisos levantados y algunas secciones sin anticipadas, en el último nivel se observa una estructura de acero con una sección ya cubierta, y también columnas y estructura de la herradura con respecto al objeto y alcance de la visita depende lo siguiente: El aprovechamiento observado



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

do al interior del inmueble es de una construcción de planta baja y dos niveles superiores, con revestimiento de pisos alamos, entrapados y retiro de toda la herrería, aplanchado y colocación de herrería y alarado. 2. No se observa aprovechamiento al exterior del inmueble. 3. tres niveles de la edificación sobre el nivel de banqueteta. 4. no es posible determinar el número de viviendas. 5. No es posible determinar la superficie de las viviendas para dar a esta determinación la obra ni la separación entre mismas. 6. las mediciones son las siguientes: la superficie del predio es de 278 metros cuadrados donde el que corresponde a Zacatecas 165 es de 140 m² y el que corresponde a Zacatecas 163 es de 138 m² (letra neblina y obra metálica) (abe señalar que no hay una obra física que indique la separación de los predios) la superficie de construcción es de 632.31 m² (seiscientos treinta y dos punto treinta y uno metros cuadrados). 7. El área libre es de 109.71 m² (ciento nueve punto setenta y un metros cuadrados). 8. la superficie de desplante es de 234.48 m² (doscientos treinta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados). 9. la altura del inmueble es de 9.50 m (nueve punto cincuenta metros lineales). 10. la superficie construida a partir de nivel media de banqueteta es de 632.31 m² (seiscientos treinta y dos punto treinta y uno metros cuadrados). 11. no cuenta con nivel medio de banqueteta, alomados de pisos, y en una sección de entrepisos, retiro de herrería y puertas, ampliación en el último nivel, trabajos de acabados y cancelería. 12. se trabaja en las calles de Toluca y Salas (señala la obra, cancelería de Toluca a 50 m (cinco metros). 13. la dimensión del frente del inmueble hacia la vialidad es de 14.70 metros como el frente por el lado de 3 metros lineales.

A. Al momento no se exhibe certificado de zonificación. B. No constancia de alineamiento y número oficial visible. C. exhibe original de dictamen técnico de fecha para de octubre de 2019, número SIVU/CDU/OPCUEP/2942/2019 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y (CPU) Civil Público Doctor José Martín Gómez Tzuc, Mayor en nombre de la "Dictamen técnico favor", Patrimonio. D. exhibe el original de programa al visto bueno emitido con el número 2123 C/1355 de fecha primera de agosto de 2018 firmado por el encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACAIA) eficientado 2019-C/1271 de fecha 21 septiembre de 2019, conservado en el momento no exhibe licencia del Instituto Nacional de Topografía Estacional.



* En una superficie de 14.76 m² (cuatro punto setenta y seis metros cuadrados) entre el primer nivel y planta baja constante



De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble constituido por tres (3) niveles contados a partir de nivel de banqueteta, que abarca los números 165 y 163, sin existir delimitación física entre ellos al contar con vanos que permiten el acceso entre ambos, en cuyo interior se observó demolición de pisos y en una sección en entre pisos, retiro de herrería y puertas, ampliación en el último nivel, trabajo de acabados y cancelería, en las superficies siguientes: superficie total del predio de 278 m² (doscientos setenta y ocho metros cuadrados), de los cuales le corresponden 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) al número 163 de la calle Zacatecas y 138 m² (ciento treinta y ocho metros cuadrados) al número 165 de la calle Zacatecas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 632.31 m² (seiscientos treinta y dos punto treinta y uno metros cuadrados), superficie de área libre de 109.71 m² (ciento nueve punto setenta y un metros cuadrados), superficie de desplante de 234.48 m² (doscientos treinta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados) y altura de 9.50 m (nueve punto cincuenta metros lineales), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que tiene valor probatorio pleno.

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:

A. Al momento no se exhibe certificado de zonificación. B. Ni constancia de alineamiento y número oficial visible. C. exhibe original de dictamen técnico de fecha cinco de octubre de 2019 número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2942/2019 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y (SOU) No Público Doctor José Martín Gómez Tapia, M. en P. en donde se lee "dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial. D) exhibe el original de propuesta al voto pleno emitido con número 2123-C/1365 de fecha primera de agosto de 2018 firmado por el encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) efecioname 2219-C/1294 de fecha 21 septiembre de 2019 con vigencia de un año E) al momento no exhibe licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Derivado de lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales que le fueron presentadas al personal especializado en funciones de verificación en el momento de la práctica de la visita son las mismas que fueron exhibidas en la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II) Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones del ciudadano [redacted] presentado en la oficialía de partes de este Instituto el doce de noviembre de dos mil diecinueve, en el que en su parte medular se observa lo siguiente:

"...2.- Los trabajos suspendidos consisten, como queda demostrado con los documentos que se tuvieron a la vista y con la propia visita de verificación, en la remodelación de una casa habitacional unifamiliar, para seguir teniendo el mismo destino, y por tanto el mismo uso de suelo, que ha tenido por varias décadas. Es decir no se está modificando en absoluto el uso de suelo del inmueble..." (sic).

En ese tenor, esta autoridad a efecto de determinar la veracidad de las manifestaciones realizadas por el ciudadano antes aludido, procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en lo siguiente:

- 1. Documental pública consistente en copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2661/2018 de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, emitido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que con fundamento en los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la emisión de dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el inmueble ubicado en calle Zacatecas número 165 (ciento sesenta y cinco), colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

2. **Documental pública** consistente en original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2942/2019, de fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, emitido por el Director del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, misma que con fundamento en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2661/2018 de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho sobre el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el inmueble ubicado en calle Zacatecas número 165 (ciento sesenta y cinco), colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

3. **Documental pública** consistente en original del oficio número 2219-C/1274, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, firmado por el encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPA), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental con valor probatorio pleno por medio del cual se otorga prorrogación al visto bueno emitido con oficio número 2123-C/1365 de fecha primero de agosto de dos mil dieciocho.

III.- Aunado a lo anterior, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal del ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"Ratifico mis escritos anteriores todos y cada uno de ellos y pido que se me tenga por presentado en tiempo y forma presentando los originales para cotejo los cuales ya fueron relacionados en esta audiencia, cumpliendo con la normatividad solicitada por el INVEA, se solicita una vez más el levantamiento del estado en que se encuentra el inmueble". ---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos señalados en el escrito de observaciones presentado por el visitado, así como las pruebas aportadas y su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veintinueve de octubre de dos mil diecinueve.

En esa guisa, es imperante para esta Autoridad precisar que conforme a lo manifestado por el personal verificador a través del acta antes referida, se advierte que el inmueble objeto de la presente determinación se encontraba constituido al momento de la diligencia por tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, **el cual abarca los números 165 y 163**, toda vez que como fue señalado no existe delimitación física entre ambos predios al contar con vanos que permiten el acceso entre ellos, en cuyo interior se observó demolición de pisos y algunas secciones sin entre pisos, retiro de herrería y puertas, ampliación en el último nivel, trabajo de acabados y cancelería, en una superficie total del predio de 278 m² (doscientos setenta y ocho metros cuadrados), de los cuales le corresponden 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) al número 163 de la calle Zacatecas y 138 m² (ciento treinta y ocho metros cuadrados) al número 165 de la calle Zacatecas, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 632.31 m² (seiscientos treinta y dos punto treinta y un metros cuadrados), superficie de área libre de 109.71 m² (ciento nueve punto setenta y un metros cuadrados), superficie de desplante de 234.48 m² (doscientos treinta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados), altura de 9.50 m (nueve punto cincuenta metros lineales).

En ese tenor, como consta en autos fueron presentadas diversas pruebas tendientes a tener por acreditado que los trabajos observados se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble de mérito, las cuales consisten en:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

1) oficio número 2219-C/1274, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, firmado por el Encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPA), por medio del cual se otorga proroga al visto bueno emitido con oficio número 2123-C/1365 de fecha primero de agosto de dos mil dieciocho, para el proyecto de intervención presentado, mismo que implica: la reestructuración, conservación, rehabilitación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de la fachada, con la posibilidad de realizar ampliación de un nivel en la azotea entre los ejes (A-I y 1-5), el cual fue tramitado para el inmueble ubicado en la calle Zacatecas número **165 (ciento sesenta y cinco)**, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

2) Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2661/2018 de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, emitido por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la demolición parcial de 27.15 m² (veintisiete punto quince metros cuadrados) en tres (3) niveles y el proyecto de conservación y ampliación de una (1) casa habitación de 3 (tres) niveles (P.B. + 2 niveles), superficie de construcción a conservar de 246.39 m² (doscientos cuarenta y seis punto treinta y nueve metros cuadrados) y superficie de ampliación de 75.56 m² (setenta y cinco punto cincuenta y seis metros cuadrados), sobre el nivel de banquetta, para el inmueble ubicado en la calle Zacatecas, número **165 (ciento sesenta y cinco)**, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

3) oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2942/2019 de fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve consistente en la opinión técnica para la revalidación del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2661/2018 de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho. -----

Es así, que esta Autoridad procede al análisis de las mismas con la finalidad de advertir el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la Orden y Alcance de la visita de verificación; en consecuencia, como puede advertirse, las documentales solo refieren al inmueble ubicado en Zacatecas número **165 (ciento sesenta y cinco)**, y no así el ubicado en Zacatecas 163 (ciento sesenta y tres), lo anterior en atención a que el Personal Especializado en Funciones de Verificación hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que nos ocupa, que se trata de un inmueble constituido por tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, que **abarca los números 165 y 163, sin existir delimitación física entre ambos predios**, al contar con vanos que permiten el acceso entre ambos, en cuyo interior se observó demolición de pisos y en una sección en entre pisos, retiro de herrería y puertas, ampliación en el último nivel, trabajo de acabados y cancelería, razón por la cual resulta evidente que con las documentales en análisis no se amparan la totalidad de los trabajos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita señalada, ya que la construcción **abarca los números 165 y 163 de la calle zacatecas como fue señalado**. -----

Aunado a lo anterior, como consta en autos no fue exhibido por el interesado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus tres modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que acreditara la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, siendo dicho documento el que señala la zonificación específica de un inmueble de conformidad a su ubicación geográfica en términos del Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano que le es aplicable, por tales razones, al no ser presentado no existe medio de prueba del cual se desprenda que la totalidad de los trabajos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación se encontraban dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable, lo anterior, no obstante de ser requerido dicho documento por esta Autoridad en los alcances de la orden de visita de verificación que nos ocupa en el inciso "A", aunado a que de los escritos de observaciones presentados en la oficialía de partes de este Instituto el doce de noviembre y trece de diciembre, ambos de dos mil diecinueve, no se hiciera pronunciamiento alguno, siendo obligación de visitado asumir la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

carga de la prueba para efectos de acreditar la zonificación del inmueble verificado 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 lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta Autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, la sanción administrativa correspondiente, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Ahora bien, 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, de la siguiente forma:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como no grave, no obstante el visitado no presentó certificado de zonificación en el que se acredite la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, concluyendo que dicho inmueble infringe disposiciones de orden público, 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 presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble constituido de tres (3) niveles contados a partir de nivel de banqueta, **que abarca los números 165 y 163,** toda vez que no existe delimitación física entre ellos al contar con vanos que permiten el acceso entre ambos, en cuyo interior se observó demolición de pisos y una sección sin entre pisos, retiro de herrería y puertas, ampliación en el último nivel, trabajo de acabados y cancelería, en una superficie total del predio de 278 m² (doscientos setenta y ocho metros cuadrados), de los cuales le corresponden 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados) al número 163 de la calle Zacatecas y 138 m² (ciento treinta y ocho metros cuadrados) al número 165 de la calle Zacatecas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 632.31 m² (seiscientos treinta y dos punto treinta y un metros cuadrados), superficie de área libre de 109.71 m² (ciento nueve punto setenta y un metros cuadrados), superficie de desplante de 234.48 m² (doscientos treinta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados), altura de 9.50 m (nueve punto cincuenta metros lineales); cuyas dimensiones, la ubicación del inmueble, trabajos que se desarrollan y características del mismo implican una inversión económica considerable; así mismo, del Instrumento Notarial número noventa y nueve mil novecientos, de fecha diez de diciembre de dos mil diez, se hace constar el contrato de compraventa respecto del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que en su cláusula segunda contiene el precio pactado por el mismo, siendo este de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.). por lo anteriormente expuesto esta autoridad advierte que el ciudadano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, cuenta con una condición económica favorable, y en consecuencia no resulta desproporcional el monto de la multa a imponer a la capacidad de pago de la persona causante.

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como el 190



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

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 valoradas y analizadas las manifestaciones y pruebas presentadas por el ciudadano [redacted] esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, de conformidad con los razonamientos antes expuestos, al no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de Ley de Desarrollo Urbano, con el que se acredite que los trabajos observados al momento de la visita de verificación en los inmuebles números 165 y 163 por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentren dentro de los parámetros permitidos conforme a la zonificación aplicable en términos del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación), en esa tesitura conforme a los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al ciudadano [redacted] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTOS 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 \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.50 (CIENTO VEINTI SEIS MIL SEICIENTOS CINCUENTA PESOS 50/100 M.N), en términos de lo dispuesto en los artículos 47, 48, 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número ciento sesenta y cinco (165), Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc Código Postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 174 fracción III, 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/565/2019

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

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

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

III. Clausura parcial o total de obra.

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

Reglamento 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 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.

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

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 \$ 84.49 pesos mexicanos, el mensual de \$ 2,568.50 pesos mexicanos y el anual de \$ 30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019, de conformidad con el artículo 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción por la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL, por lo que en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

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 total temporal.

SE APERCIBE al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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, 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.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

A).- Deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente en que sea notificada la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en esta resolución, en caso contrario, se solicitara a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

B).- Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, este prevalecerá hasta en tanto acredite haber realizado el pago de la multa impuesta, así como contar con un Certificado de Zonificación en el que se advierta la zonificación aplicable al inmueble de mérito, y que los trabajos observados se encuentren permitidos de conformidad con lo dispuesto en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación), de conformidad con los artículos 43 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 191 primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano 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, se resuelve en los siguientes términos.

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se 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 no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, de conformidad con los razonamientos antes expuestos, al no



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de Ley de Desarrollo Urbano, con el que se acredite que los trabajos observados al momento de la visita de verificación en los inmuebles números 165 y 163 por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentren dentro de los parámetros permitidos conforme a la zonificación aplicable en términos del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación), en esa tesitura conforme a los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 1,499 (MIL CUATROCIENTOS 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 \$84.49 (ochenta y cuatro pesos 49/100 M.N.), resulta la cantidad de \$126,650.50 (CIENTO VEINTI SEÍS MIL SEICIENTOS CINCUENTA PESOS 50/100 M.N.), de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en Calle Zacatecas número ciento sesenta y cinco (165), Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc Código Postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES deja de cumplir su objeto y se constituye en sanción por 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, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- SE APERCIBE al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a interpusita 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, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

SÉPTIMO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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 de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos de los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

OCTAVO.- 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 hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/565/2019

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.

NOVENO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al ciudadano [redacted] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento a través de su Apoderado Legal el ciudadano [redacted] en el domicilio ubicado en [redacted] número [redacted], interior [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] en esta Ciudad de México, por ser el señalado para tales efectos.

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.

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

Elaboró:
Adriana Santa Carbajal Ávila
Líder Coordinador de Proyectos de Trámites "A"

Supervisó:
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector de Trámite y Cumplimientos