



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

En la Ciudad de México, a siete de noviembre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sindicalismo, número veinte (20), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El treinta de agosto de dos mil veintidós, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio PAOT-05-300/300-07637-2022, de la misma fecha de recepción, suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a través del cual informó a este organismo descentralizado entre otras cosas que recibió denuncia ciudadana por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano por trabajos de obra, respecto del inmueble citado al proemio. -----

2.- El diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veinte del mismo mes y año, por Claudia Yvette Molina Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4036/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- El treinta de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado de diversas personas del "Proyecto de Sistema Alternativo, Sindicalismo número 20", mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó auto de cuatro de octubre del presente año, en el que se tuvo por reconocido el interés del promovente como copropietario y representante legal de los ciudadanos enlistados en el acuerdo de referencia y a quienes se les reconoció también como copropietarios del inmueble visitado, teniéndose por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y teniéndose por admitidas las pruebas que ofreció. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado del promovente en términos de lo dispuesto en el artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, desahogándose las pruebas admitidas y en etapa de alegatos fueron formulados los mismos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo", ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil y el veintinueve de septiembre de dos mil ocho respectivamente, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, que aplica en áreas de actuación referente a las áreas de conservación patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, además, que es colindante al inmueble ubicado en calle Sindicalismo, número veintidós, colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, el cual, se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA Y POR ASÍ CORROBORARLO CON EL VISITADO EL C. [REDACTED] DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO OBSERVANDOSE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA DOBLE ALTURA Y CINCO NIVELES CON ROOF GARDEN EN EL ÚLTIMO NIVEL CON FACHADA METALICA COLOR NEGRO A CONTINUACIÓN SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN PUNTO 1. SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y CINCO NIVELES CON OCHO DEPARTAMENTOS AL INTERIOR EN PLANTA BAJA O PRIMER NIVEL A DOBLE ALTURA SE ENCUENTRA EL AREA DE RECEPCIÓN Y UN DEPARTAMENTO EN EL SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTEN DOS DEPARTAMENTOS, EN TERCER NIVEL SE OBSERVAN DOS DEPARTAMENTOS, EN CUARTO NIVEL SE ADVIERTEN DOS DEPARTAMENTOS, EN QUINTO NIVEL SE OBSERVA UN DEPARTAMENTO Y EN EL ÚLTIMO NIVEL SE ADVIERTE EL AREA DE ROOF GARDEN PUNTO 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE NINGÚN TRABAJO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN, NO SE OBSERVAN MATERIALES NI TRABAJADORES RELATIVOS AL MISMO PUNTO 3.- AL MOMENTO SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO QUE A DICHO DEL VISITADO PERTENECE AL PENT HOUSE MISMO QUE DELIMITA EL ROOF GARDEN PRIVADO AL QUE NO SE TUVO ACCESO PARA PODER DESCRIBIR SUS CARACTERÍSTICAS; TAMBIÉN EXISTE UN ROOF GARDEN QUE DA SERVICIO A LOS SIETE DEPARTAMENTOS RESTANTES DONDE OBSERVO UN SANITARIO, MOBILIARIO PARA EXTERIOR (MESA Y SILLONES), ASI COMO UNA BARRA Y UNA TARJA PUNTO 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL CON ALGUNOS DEPARTAMENTOS HABITADOS Y OTROS AUN EN VENTA PUNTO 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 280 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN TODA VEZ QUE NO EXHIBE EL DOCUMENTO C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 30.88M2 (TREINTA PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 249.12 M2(DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 15.58M2 (QUINCE PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS) F) ALTURA DE ENTREPIOS ES DE 2.50 M (DOS PUNTO CINCUENTA METROS) G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1245.6 M2 (MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS) CABE SEÑALAR QUE NO SE TUVO ACCESO AL ROOF GARDEN H) SE ADVIERTE UN SOTANO I) NO SE ADVIERTE SEMISOTANO J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 280 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) K) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL ESTACIONAMIENTO ES DE 280 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) 6.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LA AVENIDA BAJA CALIFORNIA Y LA AVENIDA BENJAMÍN FRANKLIN SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS CERCANA UBICADA A 60 M (SESENTA METROS) PUNTO 7.- EL INMUEBLE CUENTA CON 9.83 ML(NUEVE PUNTO OCHENTA Y TRES METROS LINEALES) DE FRENTE PUNTO 8.- AL MOMENTO NO OBSERVO RESTRICCIONES FÍSICAS HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL INMUEBLE VISITADO PUNTO 9.- AL MOMENTO NO OBSERVO NINGÚN TIPO DE TRABAJO DE OBRA EN LAS COLINDANCIAS EN RELACIÓN AL APARTADO DE DOCUMENTOS NO EXHIBE A CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL, C DICTAMEN TÉCNICO Y D AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓN EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido por planta baja a doble altura, cinco niveles y un sótano, el cual en su interior cuenta con ocho departamentos, un roof garden que da servicio a siete de los departamentos y un cuerpo constructivo que a dicho de la persona visitada pertenece al pent house, que delimita el roof garden privado y al cual no se tuvo acceso y que el aprovechamiento observado es habitacional con algunos departamentos ya habitados y otros en venta; por su parte, respecto a las mediciones que se determinaron empelando telémetro laser digital marca Bosch GLM se desprenden las siguientes:

Superficie total del predio	Doscientos ochenta metros cuadrados (280 m ²)
Superficie total construida a	Mil doscientos cuarenta y cinco punto seis metros cuadrados



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

partir del nivel de banquetta	(1,245.6 m ²)
Superficie de área libre	Treinta punto ochenta y ocho metros cuadrados (30.88 m ²)
Superficie de desplante	Doscientos cuarenta y nueve punto doce metros cuadrados (249.12 m ²)
Altura a partir del nivel de banquetta	Quince punto cincuenta y ocho metros (15.58 m)
Altura de entre pisos	Dos punto cincuenta metros (2.50 m)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Ahora bien, a fin de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con los diversos 278 y 279, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificador advierte que en los autos que integran el presente procedimiento se encuentra la siguiente documental:-----

- 1.- Original del oficio PAOT-05-300/300-07637, de treinta de agosto de dos mil veintidós, suscrito por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

Del contenido del oficio en estudio, se advierte que se informó a este Instituto entre otras cosas lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

“... por presuntas contravenciones entre otras, en materia de desarrollo urbano (zonificación), derivado de los **trabajos de obra que se realizan** en el predio ubicado en Calle Sindicalismo, número 20, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc...” (sic)

(énfasis añadido)

En este sentido, esta autoridad procede a determinar la temporalidad de la construcción descrita por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita al momento de la diligencia, por lo que es de señalar que se llevó a cabo una búsqueda en la página web de geo localización denominada “Google Maps”, la cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, siendo un medio de difusión geográfica que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles en cita.

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:

Registro No: 174899 Localización:

Novena Época Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006

Página: 963

Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Registro No: 2004949 Localización:

Decima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.) Tesis Aislada

Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009 Localización:

Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

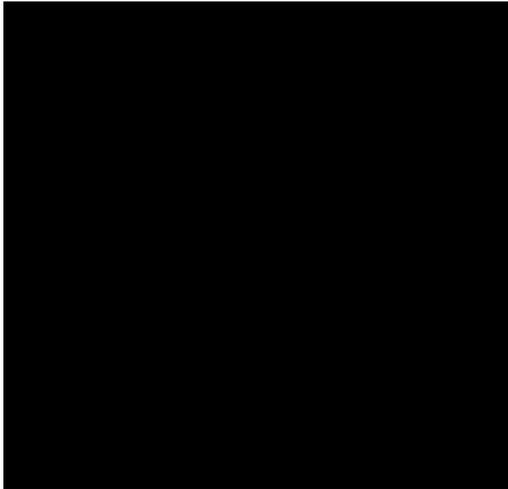


Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

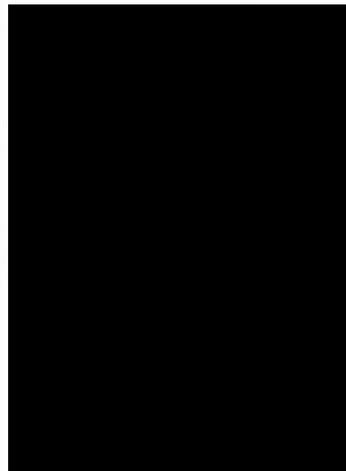
INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

Bajo esa tesitura, de la consulta realizada a la página web referida, relativa al periodo comprendido entre febrero de dos mil diecinueve, así como agosto de dos mil veintidós, se advierte que en el inmueble visitado ubicado en calle Sindicalismo, número veinte (20), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, se edificó una obra nueva, tal y como se desprende de las siguientes imágenes ilustrativas: -----

Febrero de 2019



Agosto de 2022



Atento a lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 138, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad procede a analizar si las intervenciones ejecutadas cumplen con las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables al inmueble visitado. -----

III.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el treinta de septiembre de dos mil veintidós, mismo que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que los actos emitidos dentro del expediente administrativo citado al rubro, trasgreden en su perjuicio lo dispuesto en el artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a su dicho esta autoridad carece de competencia para iniciar procedimientos de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

Al respecto, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos de validez y legalidad; por lo que -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Por otra parte, de las manifestaciones restantes, se advierte que las mismas atañen a aludir que lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación es correcto, así como que se adjunta soporte documental a efecto de dar cumplimiento a lo solicitado, siendo menester precisar que las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita en párrafos posteriores. -----

Ahora bien, durante la celebración de la audiencia de ley se formularon alegatos de los que se desprende la ratificación del contenido del escrito recién analizado, sin que se adviertan argumentos distintos a los ya abordados, por lo que se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

IV.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número ciento treinta y dos (132) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 19870-151VAJO16D, de fecha de expedición veinte de septiembre de dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio materia del presente procedimiento, la cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número ciento treinta y dos (132) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1594, de fecha de emisión siete de septiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc para el domicilio verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Copia certificada por el notario público número ciento treinta y dos (132) de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0508/2017, de dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, expedido por la titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Coordinación -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

General de Desarrollo y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número ciento treinta y dos (132) de la Ciudad de México, del formato de Solicitud de Información sobre Inmuebles con valor Artístico o Monumento Artístico, con número de folio 1829, sellado el veintidós de septiembre de dos mil dieciséis por la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número ciento treinta y dos (132) de la Ciudad de México, del Dictamen emitido por el ciudadano Saúl Álvarez Pérez, en su calidad de Director Responsable de Obra, con número de registro cero ochocientos veintinueve (0829), respecto de hechos relacionados con el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

V.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. -----

Así, en primer término, respecto a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial admitida, es de señalar que con dicho documento se acredita el número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se desprende que el predio de trato se localiza dentro de zona patrimonial, por lo que previo a la realización de cualquier tipo de obra, deberá contar con visto bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y que además colinda con inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ubicado en Sindicalismo, número veintidós (22). -----

Después, respecto del formato de Solicitud de Información sobre Inmuebles con valor Artístico o Monumento Artístico, con número de folio 1829, resulta necesario precisar que no cumple con los requisitos de idoneidad para acreditar el cumplimiento en el inmueble visitado a la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente el objeto del presente procedimiento; pues de su contenido únicamente se desprende que la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el predio colinda con inmueble de valor artístico y se recomienda la protección del mismo, sin que esto implique autorización alguna respecto de las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación. -----

Por otra parte, relativo al Dictamen emitido por el ciudadano Saúl Álvarez Pérez, en su calidad de Director Responsable de Obra, con número de registro cero ochocientos veintinueve (0829), dicho escrito no cumple con los requisitos de idoneidad para acreditar el cumplimiento en el inmueble visitado a la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente el objeto del presente procedimiento; pues si bien se trata de un documento que fue realizado por una persona -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

física, que en términos de lo dispuesto en el artículo 34, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en algunos casos y bajo supuestos específicos actúa como auxiliar de la Administración Pública, tales como son ordenar y hacer valer en la obra, la observancia a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones en cita, suscribir actos en los que acepta la responsabilidad de lo asentado en una manifestación de construcción, realizar un registro de obra ejecutada, llevar a cabo dictámenes de estabilidad o seguridad estructural de una edificación, o bien realizar un visto bueno de seguridad y operación de una obra, no obstante, en el caso en particular, se trata de un documento de carácter privado en el que se realizó una constancia de hechos y se dictaminaron circunstancias de modo y tiempo específicas relacionadas con el inmueble visitado, pues tal y como se advierte de su texto, las mediciones y niveles apreciados son diversos a los observados durante la visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación, quien como se ha dicho, se encuentra dotado de fe pública y sus actuaciones se presumen por ciertas salvo prueba en contrario. -----

En esa tesitura, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 19870-151VAJO16D, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que en su parte de interés establece lo subsecuente: -----

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

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

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

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

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

Así las cosas, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado en estudio, es conveniente precisar que conforme al artículo 125, fracción I, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el quince de marzo de dos mil dieciocho y conforme al cual fue expedido dicho documento), se desprende que esta es de un año contado a partir del día siguiente de su emisión y que una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el mismo, no será necesario obtener una nueva certificación, tal y como se desprende de la cita a continuación inserta: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el quince de marzo de dos mil dieciocho).-----

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. 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. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

Impuestos de la transcripción anterior y considerando que el certificado de referencia fue expedido el veinte de septiembre de dos mil dieciséis y que de autos no obra el trámite para el cual fue solicitado, es menester señalar que dicho documento surtió sus efectos jurídicos hasta el veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete, siendo que al momento de la diligencia de verificación no se encontraba vigente.-----

Sin perjuicio de lo anterior, de una lectura realizada al Certificado en estudio, se desprende que su emisión fue conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Hipódromo", ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil y el veintinueve de septiembre de dos mil ocho respectivamente, mismos que a la fecha continúan vigentes, de tal forma que está autoridad determina procedente imponerse de la zonificación aplicable al inmueble que se consigna en el mismo.-----

En esa línea de estudio, de su análisis se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/15m** [Habitacional, quince metros de altura, veinte por ciento de área libre, ochenta por ciento de superficie de desplante].-----

Asimismo, se advierte que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4". En Áreas de Conservación Patrimonial de dicho Programa, así como que es colindante a un inmueble catalogado como de afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial.-----

En atención a esto último, con el objeto de identificar el inmueble al que es colindante, así como la autoridad federal que lo catalogo, esta autoridad procedió al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en el que de su capítulo IX, denominado "Anexos", se da cuenta del "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano", del que se desprende que el predio materia del presente procedimiento es colindante con un inmueble **catalogado** como de **afecto al patrimonio cultural de valor artístico**, por el Instituto Nacional de

[Handwritten signatures and marks]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Bellas Artes y Literatura, extracto que para mayor referencia se digitaliza: -----

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.

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
4748	REYNOSA	46				4
4749	REYNOSA	49			3	4
4750	REYNOSA	50				4
4751	REYNOSA	51				4
4752	REYNOSA	52				4
4753	REYNOSA	54				4
4754	REYNOSA	55				4
4755	REYNOSA	56				4
4756	REYNOSA	63			3	4
4757	SALTILLO	9				4
4758	SALTILLO	16				4
4759	SALTILLO	22			3	4
4760	SALTILLO	40			3	4
4761	SALTILLO	46				4
4762	SALTILLO	60			3	4
4763	SALTILLO	87			3	4
4764	SALTILLO	90				4
4765	SALTILLO	102			3	4
4766	SALTILLO	109			3	4
4767	SALTILLO	116				4
4768	SALTILLO	129				4
4769	SALTILLO	132			3	4
4770	SALTILLO	133			3	4
4771	SALVADOR ALVARADO	20				4
4772	SONORA	144			3	4
4773	SINDICALISMO	12			3	4
4774	SINDICALISMO	22			3	4
4775	SINDICALISMO	24			3	4
4776	SONORA	131			3	4

Bajo esa tesitura, toda vez que se trata de un predio que se encuentra en área de conservación patrimonial, así como, que es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I y VI y 191, párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, acredite contar con dictamen técnico, o bien, opinión técnica, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

4. En Áreas de Conservación Patrimonial -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----

Artículo 68. Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas. -----

Artículo 69. Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

Artículo 70. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizado en Área de Conservación Patrimonial. -----

VI. Opinión Técnica para la fusión/subdivisión/relotificación de predios, condición patrimonial y factibilidad de demolición y/o proyecto, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas de Conservación Patrimonial.-----

Artículo 191. *Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.*-----

En ese sentido y considerando que el objeto de la orden de visita emitida en el presente procedimiento, es comprobar que el predio visitado cumpla con lo establecido en el Programa Delegacional aplicable, específicamente en lo que concierne a la correcta aplicación de la Norma número 4 para áreas de actuación denominada “Áreas de Conservación Patrimonial” y que la persona especializada en funciones de verificación señaló que se trata de un inmueble constituido por planta baja a doble altura, cinco niveles y un sótano, el cual en su interior cuenta con ocho departamentos, un roof garden que da servicio a siete de los departamentos y un cuerpo constructivo que a dicho de la persona visitada pertenece al pent house. -----

A efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación cuentan con la aprobación de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la persona visitada ofreció el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0508/2017, de dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, suscrito por la entonces titular de dicha unidad administrativa, del que se desprende lo que a continuación se inserta: -----

“... emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 365.51 m² en dos niveles y la construcción del proyecto de obra nueva de 8 departamentos en 5 niveles (Semisótano + P.B.+ 4 niveles) con altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banquetta de 1,121.47 m²...”

Transcripción anterior, de la que de manera medular se advierte que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para entre otras cosas, proyecto de obra nueva de cinco niveles con una altura de quince metros al piso terminado de la azotea y una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de mil ciento veintiuno punto cuarenta y siete metros cuadrados (1,121.47 m²); siendo necesario destacar que dicho instrumento contiene condiciones distintas a las observadas al momento de la visita de verificación, pues se trata de una altura y número de niveles diversos a los observados al momento de la visita de verificación, por lo que resulta ineficaz para demostrar el cumplimiento de la obligación en estudio. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Es claro que la persona visitada tenía la obligación de acreditar contar con dictamen técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como, con la autorización expedida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de los cuales se advierte que las intervenciones observadas al momento de la diligencia de verificación se encuentran permitidas y los cuales debió exhibir al momento de la visita de verificación y durante la substanciación del procedimiento, máxime que en la orden de visita de verificación fueron requeridos, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan:-----

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

Artículo 10. Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:-----

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;-----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

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

Por otra parte, resulta oportuno entrar al análisis del cumplimiento a la zonificación **H/15m** aplicable al inmueble visitado, la cual establece que la altura máxima permitida será de quince metros de altura; al respecto, el personal especializado en funciones de verificación advirtió una altura de quince punto cincuenta y ocho metros (15.58 m), sin que de la descripción se aprecie si dicha altura es a piso terminado de la azotea, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la altura máxima permitida conforme a la zonificación aplicable.-----

Ahora bien, considerando que la zonificación aplicable establece que el inmueble visitado debe contar con al menos veinte por ciento (20%) de área libre y derivado de que de las mediciones obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación, la superficie total del predio es de doscientos ochenta metros cuadrados (280 m²), por tanto, de la operación aritmética realizada, se desprende que el predio visitado debió contar como mínimo con cincuenta y seis metros cuadrados (56 m²) de superficie de área libre, situación que en la especie no acontece, pues se observó una superficie de área libre de treinta punto ochenta y ocho metros cuadrados (30.88 m²), por lo que es evidente que incumple en veinticinco punto doce metros cuadrados (25.12 m²).--

Bajo esa tesitura, el inmueble visitado tampoco respeta la superficie máxima de desplante, pues derivado del área libre permitida resulta que la superficie máxima de desplante en el predio es de doscientos veinticuatro metros cuadrados (224 m²) y en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un desplante en el inmueble de doscientos cuarenta y nueve punto doce metros cuadrados (249.12 m²), por tanto, el inmueble visitado excede la superficie-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

máxima de desplante de conformidad con la zonificación aplicable en veinticinco punto doce metros cuadrados (25.12 m²). -----

Por todo lo anterior, toda vez que la persona visitada no respeta las superficies de área libre y desplante conforme a la zonificación aplicable, además que no demostró contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como, con la autorización o visto bueno expedido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de los que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado, en observancia de lo previsto en los artículos 70, fracciones I y VI y 191, párrafo primero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como, la Norma de Ordenación número 4, numeral 1, contenida en el Programa Delegacional aplicable respectivamente, contraviene lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

Artículo 11. *Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.*-----

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

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles máximos de construcción, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y normas de ordenación, al tratarse de un predio ubicado en área de conservación patrimonial, además de ser colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y haber realizado las



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

intervenciones observadas durante la visita de verificación, era ineludible la obligación de la persona visitada de demostrar contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como, con la autorización o visto bueno expedido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de los que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado, así también, de respetar las superficies mínima de área libre y máxima de desplante permitidas conforme a la zonificación aplicable; en virtud de lo anterior, se determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la infracción en que incurre la persona visitada es grave, pues de las pruebas ofrecidas se advierte la zonificación aplicable, así como, que se trata de un predio ubicado en área de conservación patrimonial y que además es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y no obstante, no respeto las superficies de área libre y desplante permitidas y realizó intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento, sin acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como, con la autorización o visto bueno expedido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; conllevando un impacto negativo en la sustentabilidad de la Ciudad de México y de consecuencias irreparables al patrimonio urbano-arquitectónico, artístico y cultural, al poner en riesgo la protección y rescate del patrimonio cultural urbano, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por sus características merece tutela de las autoridades referidas, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; de autos del presente expediente, obra el instrumento notarial, número veintidós mil setecientos treinta, pasado ante la fe del titular de la Notaría Pública doscientos treinta de la Ciudad de México, el seis de julio de dos mil dieciséis, del que entre otras cosas se advierte que los copropietarios del inmueble visitado, [REDACTED] concepto de [REDACTED] la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] y considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se advierte que las personas visitadas [REDACTED] que les permite hacer frente [REDACTED] las cuales no serán [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

desproporcionales [REDACTED]

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

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

SANCIONES

I.- Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 diez de enero de dos mil veintidós.

II.- Por no acreditar contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como, con autorización o visto bueno expedido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de los que se advierta que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado, es procedente imponer a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. -----

III.- Independientemente de las multas impuestas por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, así como no acreditar contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización o visto bueno expedido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de los que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Sindicalismo, número veinte (20), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 129, fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

IV.- Así mismo, por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) MÁXIMO DE DESPLANTE**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129, fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual, deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, asimismo, en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 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 y en su caso procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

V.- Por no respetar las superficies de área libre y desplante permitidas en la zonificación aplicable, así como por no acreditar contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización o visto bueno expedido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de los que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

inmueble verificado, con la finalidad de evitar la realización de actos jurídicos tendientes a impedir la ejecución de las sanciones que resuelven el fondo del presente asunto, así como evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO real del inmueble objeto del presente procedimiento**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105 Quater, apartado A, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 14 apartado A, fracción II, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.-----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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

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

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

IV. Demolición o retiro parcial o total;-----

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

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.-----

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

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

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

IV. Demolición o retiro parcial o total;-----

VIII. Multas.-----

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

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México-----

Artículo 14.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:-----

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:-----

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Quando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia.

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

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

II. Auxilio de la Fuerza Pública;

Artículo 105 Quater. En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:

II. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones previstas en las leyes, así como resolver los recursos administrativos que se promuevan.

Cuando se trate de actos emitidos por el Gobierno de la Ciudad de México, también podrá solicitar la custodia del folio real del predio de manera fundada y motivada, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, cuando se trate de un procedimiento administrativo de verificación relacionado con desarrollo urbano u ordenamiento territorial, para evitar la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y

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

II. Multa;

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

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

Ley Registral para la Ciudad de México.

Artículo 90. Cuando el titular del Registro detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.

VI. Aquellas causas que presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral.

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene.

También procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determinen:

b) El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad;

[Firma]

[Firma]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

Artículo 162. Igualmente se pondrá en Custodia un Antecedente Registral por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene o cuando así lo determinen:

II. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dentro del procedimiento de verificación administrativa, en el acuerdo de suspensión que dicte como medida de seguridad;

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 veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A.** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.
- B.** Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado; **3)** demuestre contar con autorización



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Desarrollo Urbano y Vivienda, del que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado; **3)** demuestre contar con autorización o visto bueno expedida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del que se advierta que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado; y **4)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que las superficies de área libre y desplante observadas durante la visita de verificación están permitidas; o en su caso; una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; 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.-----

- C. Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesta la custodia de folio real, ésta prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que se desprenda que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado; **3)** demuestre contar con autorización o visto bueno expedida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del que se advierta que las intervenciones realizadas están permitidas para el inmueble verificado; **4)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que las superficies de área libre y desplante observadas durante la visita de verificación están permitidas; o en su caso; **5)** demuestre que las superficies de área libre y desplante se ajustan a lo permitido en la zonificación aplicable al predio visitado; lo anterior de conformidad con los artículos 105 Quater, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 14, apartado A, fracciones II y IV, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México; en relación con los diversos, 90, fracción VI inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.-----

- D. Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) MÁXIMO DE DESPLANTE**, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual deberá hacer en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución y en caso de omitir el cumplimiento de la sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis, fracción IV, 18 y 19, de la Ley de Procedimiento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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

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

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita." -----

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$48,110.00 M.N.)**. -----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$67,354.00 M.N.)**. -----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Sindicalismo, número veinte (20), colonia Hipódromo, demarcación territorial [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

Cuauhtémoc, Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad. -----

SEXTO.- Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor 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. -----

SÉPTIMO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE LAS SUPERFICIES EXCEDENTES A FIN DE QUE SE AJUSTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y AL OCHENTA POR CIENTO (80%) MÁXIMO DE DESPLANTE**, lo cual, deberá llevarse a cabo en el inmueble verificado, en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

OCTAVO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción V, de la presente resolución administrativa y con la finalidad de evitar que se realicen traslaciones de dominio que puedan afectar los derechos de terceros de buena fe, **se ordena la CUSTODIA DEL FOLIO REAL** del inmueble ubicado en calle Sindicalismo, número veinte (20), colonia Hipódromo, demarcación Cuauhtémoc, Ciudad de México. -----

NOVENO.- Gírese oficio al titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de que se proceda a llevar a cabo la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, fracción VI, inciso b, de la Ley Registral para la Ciudad de México; y 162, fracción II, de su Reglamento, lo anterior, a efecto de que el particular no genere más actos que continúen contraviniendo disposiciones de orden público.---

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

DÉCIMO PRIMERO.- 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; se hace del conocimiento de la persona interesada que 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/701/2022

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 SEGUNDO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED] y a [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su representante legal y también [REDACTED] o bien, a través de las personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; [REDACTED]

[REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED] oficina [REDACTED] Torre [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] -----

DÉCIMO TERCERO.- 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 CUARTO.- CÚMPLASE. -----

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

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO