



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

En la Ciudad de México, a treinta y uno de enero de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Baja California, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2212/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/347/2021, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el servidor público Christian Alejandro Domínguez Vázquez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiséis de noviembre del mismo año, a través del cual se previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera original y/o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- Mediante ocurso de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], desahogaron la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del trece del mismo mes y año, teniéndose por acreditado su interés en el presente procedimiento y por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

4.- En fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], no obstante que de autos se advierte que en fecha nueve de enero de del dos mil veintidós, le fue notificado el acuerdo de fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, en el cual se hizo de su conocimiento la fecha y hora en que tendría verificativo la presente audiencia, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A)-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

AL ENCONTRARME PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION CORROBORADO POR NOMENCLATURA DE CALLES Y SIENDO EL CORRECTO Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO EL C. [REDACTED] A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, ATENDIENDOME EN SU CARRACTER DE ENCARGADO, MOTIVO POR EL CUAL PROCEDI A IDENTIFICARME PLENAMENTE, POR LO QUE HAGO CONSTAR SE TRATA DE INMUEBLE DE CUATRO NIVELES SUPERIORES CON FACHADA COLOR ROSA CON MORADO Y ACCESO DE HERRERÍA COLOR BLANCO, EN DÓNDE SE ADVIERTE UN LOCAL COMERCIAL CON ACCESO POR CANCEL DE ALUMINIO COLOR BLANCO, DONDE SE ADVIERTE EL GIRO DE VENTA DE SUPLEMENTOS ALIMENTICIOS Y PRODUCTOS NATURISTAS, RESPECTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE SUPLEMENTOS ALIMENTICIOS Y PRODUCTOS NATURISTAS, ASI COMO 8 VIVIENDAS. 2.- AL MOMENTO SE OBSERVAN CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA TOTALES. 3.- SE OBSERVA OCHO VIVIENDAS (DEPARTAMENTOS)Y UN LOCAL COMERCIAL. 4.- LA SUPERFICIE DEL LOCAL DONDE SE ADVIERTE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DÓNDE ESTOY CONSTITUIDO ES DE TRECE (13.00 M2) METROS CUADRADOS. 5.- LA MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 145 M2.0. B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 510.86 M2 QUE ESTAN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 11.38 M2. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 145 M2. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 13.50 M. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 510.86 M2. G) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.75 M. 6.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE TOLUCA Y URES. 7.- EL FRENTE ES DE 9.70 M. 8.- AL MOMENTO SE ADVIERTE DESDE EL AREA COMÚN EN EL ÚLTIMO PISO TRABAJOS DE REPEYADO EN UN DEPARTAMENTO DE LOS DOS QUE SE ADVIERTEN EN ESE PISO, ASI MISMO SE OBSERVA CAMBIO DE PISO EN DICHS DOS DEPARTAMENTOS, SIENDO ESTOS LOS DOS DEPARTAMENTOS DEL ÚLTIMO PISO, ASI COMO CAMBIO DE UN CANCEL, UNA PUERTA Y CUATRO VENTANAS EN EL DEPARTAMENTO DEL LADO DERECHO VISTO DEL FRENTE DE LA FACHADA, Y CAMBIO DE UN CANCEL Y UNA VENTANA EN EL DEPARTAMENTO IZQUIERDO VISTO DEL FRENTE DE LA FACHADA, ASI MISMO OBSERVÉ EN EL PATIO DE ESE ÚLTIMO NIVEL PUERTAS Y VENTANAS VIEJAS, UN PANEL W, ASI MISMO EN LA ENTRADA DEL EDIFICIO SOBRE LA BANQUETA SE ADVIERTEN CUATRO COSTALES APILADOS CON ESCOMBROS DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO. RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL A. EXHIBE CERTIFICADO DE USO DE SUELO DIGITAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE DICTÁMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y D. NO EXHIBE VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un inmueble constituido de cuatro niveles, con fachada color rosa y morado, en planta baja advirtió un local comercial con acceso de cancel de aluminio, con el aprovechamiento de venta de suplementos alimenticios y productos naturistas, en una superficie de 13.00 m<sup>2</sup> (trece metros cuadrados), al interior encuentra 8 (ocho) departamentos, distribuidos en dos por cada nivel, en el cuarto piso se llevan a cabo trabajos de repellido, cambio de piso, de cancel, una puerta y cuatro ventanas, en el departamento del lado derecho visto del frente de la fachada y en el departamento izquierdo visto del frente de la fachada, se realizan trabajos consistentes en cambio de piso, cancel y una ventana, en la entrada del edificio sobre la banqueta se advirtieron cuatro costales apilados con escombros de construcción, el inmueble cuenta con las superficies siguientes: total del predio 145 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 510.86 m<sup>2</sup> (quinientos diez punto ochenta y seis metros cuadrados), desplante 145 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), altura a partir de nivel de banqueta 13.50 (trece punto cincuenta metros lineales), y área libre de 11.38 m<sup>2</sup> (once punto treinta y ocho metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

1.- IMPRESION DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, CON FOLIO NO. 28343-151JUMA20D Y CADENA DE VERIFICACIÓN HM3FCQOMDXZ++EQOGNONOW==, PARA EL DOMICILIO SEÑALADO CON EL NUMERO 49, INTERIOR 2.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

*Novena Época*  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
XXVII, Junio de 2008



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/347/2021

Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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”.*-----

Por lo que hace a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, es de indicar que no fue ofrecida como medio de prueba durante la substanciación del procedimiento, y por lo tanto esta Autoridad no puede allegarse de los elementos que de dicho documento emanen, estando impedida para entrar a su estudio y análisis.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, por el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

*“[...] En primer término, es de señalar que la visita realizada resulta fuera de derecho y violatoria de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debido al hecho que, como se señaló en la propia orden de visita de verificación, el suscrito tenía un plazo de 15 días hábiles para impugnar la propia orden de visita y en consecuencia al realizarse la visita respectiva antes de que se cumplieron esos 15 días, la misma se torna ilegal y me deja en estado de indefensión ya que no tuve la oportunidad de presentar mis medios de defensa en contra de la orden de vista*

(...)

*es procedente conforme a derecho que Usted Directora Ejecutiva de Substanciación y Calificación deje sin efectos la visita de verificación folio 0V/CDMXDU/347/2021 que de manera ilegal fuera realizada con fecha 9 de noviembre de 2021 (...)*

*Por otro lado, la visita de verificación adolece de los requisitos que se establecen en el artículo 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, toda vez que en la misma no se cumple con el principio de imparcialidad, debido al hecho que como puede verse de la lectura del acta, toda la verificación se basó únicamente en los dos departamentos y el local comercial que representa el suscrito, sin hacer comentario u observación alguna respecto del resto de los departamentos y las áreas comunes.*

*De igual forma, debe resaltarse el hecho que en el acta de visita de verificación se señaló que se observó un “repejado” en la pared de uno de los departamentos, lo cual está alejado de la realidad, toda vez que lo único que existe es una pequeña parte de la pared en la que se aprecia un resane realizado por las grietas que presentaba la pared, lo cual no cambia en forma alguna las características del inmueble y menos aún se afectan las características tipológicas, arquitectónicas, la fachada, el sistema constructivo o los materiales del inmueble, toda vez que como quedo indicado lo único realizado fueron actividades de mantenimiento del inmueble [...]” [SIC]. -----*

Por lo que hace a las manifestaciones vertidas por el ciudadano [REDACTED] respecto de la validez de la Orden y Acta de visita de verificación, es de señalar que dichas aseveraciones deben ser hechas valer a través de los medios establecidos por la ley, ya que las simples manifestaciones de inconformidad que hace, no producen efectos jurídicos ante esta autoridad, tendientes a anulabilidad del acto “reclamado”, ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59 y 60, los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, máxime que esta autoridad no tiene facultad para declarar la invalidez o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y Acta de Visita de Verificación, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa, no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 17 apartado C sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

**Artículo 17.-** La persona titular de la Dirección General, en el ejercicio de sus atribuciones, será auxiliada por la Dirección de Apoyo Institucional, Difusión y Control Documental, así como por las Direcciones Ejecutivas: de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales, de Substanciación y Calificación, de Verificación Administrativa y de Verificación al Transporte y por la Dirección de Administración y Finanzas, conforme a lo siguiente:

(...)

**APARTADO C.** Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación lo siguiente:

(...)

**SECCIÓN PRIMERA.** La Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa, es competente para:

I. Conocer, substanciar y resolver los procedimientos de verificación administrativa en las materias competencia del Instituto, con excepción de los procedimientos de verificación administrativa en materia de transporte;

II. Determinar los requerimientos, apercibimientos y prevenciones que se realicen en el procedimiento de verificación administrativa de su competencia, así como allegarse de la información necesaria para tal efecto;

III. Determinar, cuando lo considere procedente, la práctica o ampliación de cualquier diligencia para mejor proveer durante la substanciación del procedimiento de su competencia;

IV. Conocer, determinar y aplicar las medidas cautelares y de seguridad, imponer las sanciones que procedan conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, así como realizar las acciones necesarias para su ejecución y seguimiento;

V. Suscribir las resoluciones derivadas de los procedimientos de verificación correspondientes conforme a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas procedentes;

VI. Suscribir las resoluciones de los procedimientos derivados de las visitas de verificación voluntarias, determinando en su caso, las irregularidades encontradas y las acciones para subsanarlas en el término que se señale para tal efecto;

VII. Conocer, substanciar y resolver los incidentes de solicitud de levantamiento de medidas cautelares y de seguridad, así como de las sanciones determinadas;

VIII. Expedir copias certificadas de los documentos que obren en sus archivos y de aquellos a los que tenga acceso con motivo del desempeño de sus funciones;

IX. Solicitar la validación o compulsión de los documentos que requiera para el desempeño de sus funciones;

X. Informar a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales, lo relativo a los procedimientos de verificación administrativa en los que se hayan obtenido bienes con motivo de la ejecución de una medida cautelar o de seguridad o en su caso sanción, previamente a la publicación del presente Estatuto, a efecto que determine la procedencia del destino final de los bienes;

XI. Informar a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales, lo relativo a los bienes que no hubieran sido reclamados al Instituto dentro del plazo de 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se hubieran puesto a disposición de la persona interesada, con motivo de la ejecución de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

medida cautelar o de seguridad o en su caso sanción, remitiendo el soporte documental respectivo para la ejecución del destino final procedente, y-----

XII. Las demás que señalen otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.-----

En ese contexto, del escrito de desahogo ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día ocho de diciembre de dos mil veintiuno, por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], interesados en el presente procedimiento, se advierte que manifestaron medularmente lo siguiente:-----

"[...] manifiesto que la suscrita [REDACTED] soy propietaria del departamento marcado con el número 7 del edificio ubicado en el número 49 de la calle de Baja California, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, como lo acredito con la escritura de donación pura, simple, gratuita e incondicional que fuera otorgada a mi favor, a través de la escritura pública número 82,864 de fecha 14 de octubre de 2019, pasada ante la fe del Notario Público número 2 de la Ciudad de México, Lic. Alfredo González Serrano (instrumento del cual anexo copia para acreditar mi interés en el presente asunto) (...)

En lo que respecta al suscrito [REDACTED] hago de su conocimiento que soy propietario del departamento 8 ubicado en el número 49 de la calle de Baja California, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, como lo acredito con la escritura pública número 40,076 de fecha 27 de noviembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Placido Núñez Barroso, Notario Público número 157 del Distrito Federal [...] [SIC].-----

Manifestación de la que se advierte que los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], son propietarios de los departamentos marcados con los números 7 (siete) y 8 (ocho), respectivamente, ubicados en el numero 49 (cuarenta y nueve), de la calle Baja California, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

Ahora bien, del contenido de los escritos de fechas veintitrés de noviembre y ocho de diciembre, ambos del año dos mil veintiuno, se advierte que los promoventes únicamente realizaron manifestaciones y observaciones a la visita de verificación de fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno, sin que fuera ofrecida prueba alguna, tal y como quedó precisado en el Acuerdo de fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, por lo que no existen pruebas que valorar.-----

III.- Aunado a lo anterior, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], por lo que no existen alegatos que analizar.-----

IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno.-----

Al respecto, se observó un inmueble constituido de cuatro niveles, con fachada color rosa y morado, en planta baja advirtió un local comercial con acceso de cancel de aluminio, con el aprovechamiento de venta de suplementos alimenticios y productos naturistas, en una superficie de 13.00 m² (trece metros cuadrados), al interior encuentra 8 (ocho) departamentos, distribuidos en dos por cada nivel, en el cuarto piso se llevan a cabo trabajos de repellado, cambio de piso, de cancel, una puerta y cuatro ventanas, en el departamento del lado derecho visto del frente de la fachada y en el departamento izquierdo visto del frente de la fachada, se realizan trabajos consistentes en cambio de piso, cancel y una ventana, en la entrada del edificio sobre la banqueta se advirtieron cuatro costales apilados con escombros de construcción, el inmueble cuenta con las superficies siguientes: total del predio 145 m² (ciento



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

cuarenta y cinco metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 510.86 m<sup>2</sup> (quinientos diez punto ochenta y seis metros cuadrados), desplante 145 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), altura a partir de nivel de banquetta 13.50 (trece punto cincuenta metros lineales), y área libre de 11.38 m<sup>2</sup> (once punto treinta y ocho metros cuadrados).-----

Ahora bien, a efecto de acreditar que lo antes señalado cumple con la zonificación aplicable fueron ofrecidas las siguientes pruebas: 1) Copia simple de la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio numero: 50004-151GOLI19D, de fecha de expedición veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiséis de septiembre de dos mil veinte, para el departamento marcado con el número 7 ubicado en Baja California, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México; y 2) Copia simple de la copia certificada del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Permitidos, folio número NU L132509, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México, con fecha de expedición veintisiete de enero de dos mil nueve, con vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiocho de enero de dos mil once, para el inmueble ubicado en Baja California, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, siendo evidente que dichos certificados no se encontraban vigentes al momento de la práctica de la visita de verificación, por lo que esta autoridad no puede considerarlos para efectos de la presente determinación.-----

Así las cosas, resulta es oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un 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, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen 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.-----

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

(...)

**Artículo 21.**-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

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

Sin que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, se desprenda que la persona visitada haya acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se establezca la zonificación y normatividad aplicable al inmueble en estudio, no obstante de haber sido requerido en la orden de visita de verificación de fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno.

Por lo anterior, esta autoridad a efecto de emitir la presente determinación procede al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble de mérito le aplica la zonificación: **HO/8/20**, Habitacional con Oficinas, 8 (ocho) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad Z, superficie máxima de construcción 942 m<sup>2</sup> (novecientos cuarenta y dos metros cuadrados), y se encuentra localizado dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le es aplicable la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación".

En ese contexto y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observo que en el domicilio visitado se llevaban a cabo trabajos consistentes en "...cambio de un cancel, una puerta y cuatro ventanas en el departamento del lado derecho visto del frente de la fachada y cambio de un cancel y una ventana en el departamento del lado derecho visto del frente de la fachada..." (sic), lo que implicó haber realizado modificaciones al inmueble de mérito.

En ese sentido, a efecto de robustecer y procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida, en beneficio del orden público e interés general, conforme al 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta Autoridad con el objeto de mejor proveer y contar con elementos de convicción que permitan resolver el presente procedimiento, 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, en términos del artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio idóneo en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4, párrafo segundo.

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el Máximo Tribunal Constitucional:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

**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.

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis. Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 24 de marzo de 2014.

Lo anterior, se robustece con el siguiente criterio:

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.**

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarle lo que ofrezca en sus términos. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 365/2012. Mardygras, S.A. de C.V. 7 de diciembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo

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

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

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y

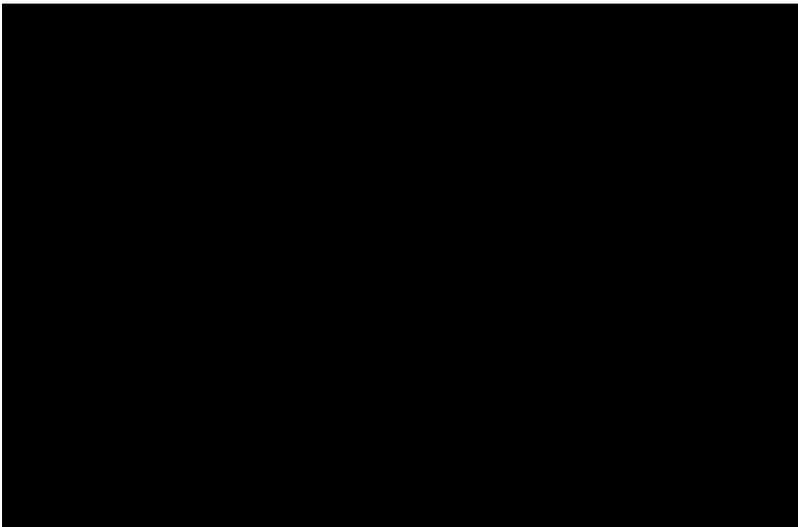


EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio.

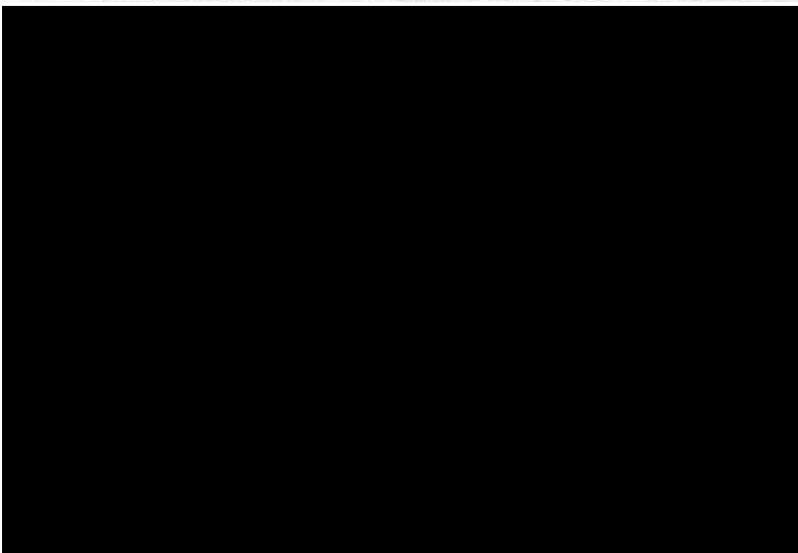
Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.---

De la consulta realizada a la página web referida, se desprende que en el mes de **marzo de dos mil veinte**, el inmueble que nos ocupa no contaba con ninguna modificación, como se observa de la siguiente imagen: -----



MARZO 2020

Sin embargo, de la misma consulta se desprende que en el mes de julio de dos mil veintiuno, el inmueble materia del presente procedimiento fue modificado en su fachada, toda vez que fue retirada la ventana del departamento que se encuentra en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada, sustituyéndolo por acceso de cancel de aluminio conformando un local comercial, misma que se inserta para mayor referencia:-----



JULIO 2021

De lo que se advierte que el inmueble en estudio, en específico el departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada, fue modificado para quedar en las condiciones que fueron observadas al momento de la visita por la Persona Especializada en Funciones de Verificación; es decir, "...LOCAL COMERCIAL CON ACCESO POR CANCEL DE ALUMINIO, DONDE SE ADVIERTE EL GIRO DE VENTA DE SUPLEMENTOS ALIMENTICIOS Y PRODUCTOS".



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

NATURISTAS, (...) LA SUPERFICIE DEL LOCAL DONDE SE ADVIERTE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DONDE ESTOY CONSTITUIDO ES DE (13.00 M2) METROS CUADRADOS, ..." (Sic), aunado a que al momento de la visita de verificación se observaron trabajos consistentes en cambio de piso en los dos departamentos ubicados en el último nivel del inmueble visitado, los cuales de acuerdo a las manifestaciones de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], corresponden a los departamentos 7 y 8 del domicilio verificado.-----

En consecuencia toda vez que se trata de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), se ubica en el supuesto previsto en el Capítulo IV, apartado 4.4 "Normas de Ordenación", subapartado 4.4.1 "Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación, Norma de Ordenación número 4 "Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, dispositivo que establece que los inmuebles dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y los catalogados por el ahora Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), tienen la obligación de contar con las autorizaciones respectivas para llevar a cabo intervenciones en un inmueble que por sus características merece tutela en su conservación y consolidación; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

***Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México.*** -----

***4.4 Normas de Ordenación*** -----

*De conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en sus Artículos 19 - Fracción IV-, 29 y 33; este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano determina las Normas de Ordenación que permitirán el Ordenamiento Territorial con base en la Estrategia del Desarrollo Urbano propuesto.* -----

***4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación*** -----

*Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal, la cual se encuentra plasmada en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003. Ellas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva reguladora de fomento, control y coordinación. Las normas que aplicarán en las zonas de actuación para la Delegación Cuauhtémoc son las siguientes:* -----

(...)

***4 Áreas de Conservación Patrimonial*** -----

*Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.* -----

(...)

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

En este sentido, al ubicarse el inmueble objeto del presente procedimiento en área de conservación patrimonial y ser afecto al patrimonio cultural urbano, está obligado a dar cumplimiento a las disposiciones en materia de desarrollo urbano; al respecto los artículos 65, 66 y 91 de la ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como 68, 69, 70, fracción I, 71 y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; disponen lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

siguiente: -----

**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.-----

(...)------

**Artículo 91.** En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias.-----

**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.-----

**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.**-----

**Artículo 71.** Los Órganos Político Administrativos en ningún caso podrán otorgar licencias ni registrar las manifestaciones de construcción en inmuebles ubicados dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial o aquellos inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano o sus colindantes que se localicen fuera del Área de Conservación Patrimonial, sin que previamente la Secretaría emita la opinión o el dictamen técnico correspondiente, según sea el caso.-----

(...)------

**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.-----

De dichas disposiciones se desprende que al ubicarse en un área de conservación patrimonial y de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), previo a la realización de cualquier intervención es requisito para su ejecución, contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI); así como la Autorización o Visto



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que en el inmueble visitado se llevan a cabo trabajos consistentes en cambio de piso y repellido en los dos departamentos que se encuentran en el último piso de dicho inmueble, así como al departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada, el cual es ocupado como local comercial con acceso por cancel de aluminio color blanco, donde se advierte el giro de venta de suplementos alimenticios y productos naturistas, lo que implicó haber realizado modificaciones en la fachada, se pone de manifiesto que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento, utilizado como local comercial, en el que se llevaron a cabo intervenciones así como los ciudadanos [redacted] y [redacted], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), se encuentran obligados a acreditar contar con dichas autorizaciones, situación que no aconteció durante la visita de verificación ni en la substanciación del presente procedimiento, no obstante de haber sido solicitados mediante orden de visita de verificación administrativa de fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno.

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar contar con dictamen u opinión técnica, 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 (SEDUVI), y la autorización o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble verificado, así como un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el aprovechamiento observado se encuentre permitido por la zonificación aplicable en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:

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

En consecuencia, resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del Reglamento 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 (vigente al momento de la visita de verificación).**

(...)

**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.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

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

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

(...)

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

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

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, en consecuencia, al llevar a cabo la ejecución de intervenciones en el inmueble visitado, era ineludible la obligación de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento utilizado como local comercial, así como los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), acreditar contar con Dictamen u Opinión técnica, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), y la autorización o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), al encontrarse dentro de un polígono de área de conservación patrimonial y ser afecto al patrimonio cultural urbano, está sujeto a la aplicación de ordenamientos que conllevan la aplicación de normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno arquitectónico, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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 de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I. La gravedad de la infracción y afectación al interés público**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrieron los visitados debe ser considerada como grave, toda vez que llevaron a cabo intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), lo que puede conllevar un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por sus características merece tutela en su conservación y consolidación, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al 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 Federal.

**II. Las condiciones económicas del infractor**; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó medularmente un inmueble constituido de cuatro niveles, con fachada color rosa y morado, en planta baja se advierte un local comercial con acceso por cancel de aluminio, con aprovechamiento de venta de suplementos alimenticios y productos naturistas, en una superficie de aprovechamiento de 13.00 m<sup>2</sup> (trece metros



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

cuadrados), en el cuarto piso se llevan a cabo trabajos de repellado, cambio de piso, de cancel, una puerta y cuatro ventanas en el departamento del lado derecho visto del frente de la fachada y en el departamento izquierdo visto del frente de la fachada, se realizan trabajos consistentes en cambio de piso, de cancel y una ventana, para lo cual es necesario una considerable inversión económica para la compra de materiales y pago de mano de obra; por lo que esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada, que es utilizado como local comercial, así como los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina que [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

III. **La reincidencia;** No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

**SANCIONES**

I.- Por realizar intervenciones en la fachada del inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y no acreditar contar con un 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 amparara que la actividad y superficie observada se encuentre permitida por la zonificación aplicable, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento utilizado como local comercial, con giro de "venta de suplementos alimenticios y productos naturistas", una **MULTA** equivalente a 500 (quinientas) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.---

II.- Por realizar intervenciones en el departamento 7 (siete) del inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), resulta procedente imponer a la ciudadana [REDACTED], interesada del departamento 7 (siete), una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Por realizar intervenciones en el departamento 8 (ocho) del inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED], interesado del departamento 8 (ocho), una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

IV.- Independientemente de las multas impuestas por realizar intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y no acreditar contar con un 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 amparara que la actividad y superficie observada se encuentre permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, únicamente del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada, utilizado como local comercial con acceso por cancel de aluminio color blanco, donde se advierte el giro de "venta de suplementos alimenticios y productos naturistas", del inmueble ubicado en calle Baja California, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, sin obstaculizar el uso habitacional, lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el 48 fracción II de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

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

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble visitado, utilizado como local comercial, así como a los ciudadanos [redacted] y [redacted], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 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.-----

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

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

**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 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.-----

**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;-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021

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 (...)-----

(...)-----

**Artículo 18.-** También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, 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, y (...)-----

**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. -----

(...)-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUJ/347/2021

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 ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2021.-----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento, utilizado como local comercial, así como a los ciudadanos [redacted] y [redacted] interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), que deberán exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en las fracciones I, II y III del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----
- B) Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento, utilizado como local comercial, así como a los ciudadanos [redacted] y [redacted], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** Exhiban los recibos de pago de las multas impuestas; y **2)** Acrediten contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de [redacted]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que ampare las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado, y con un 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 la actividad y superficie observada se encuentre permitida; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por realizar intervenciones en la fachada del inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y no acreditar contar con un 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 amparara que la actividad y superficie observada se encuentre permitida por la zonificación aplicable, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento utilizado como local comercial, con giro de "venta de suplementos alimenticios y productos naturistas, una **MULTA** equivalente a 500 (quinientas) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Por realizar intervenciones en el departamento 7 (siete) del inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), resulta procedente imponer a la ciudadana [REDACTED], interesada del departamento 7 (siete), una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción II del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.----

**QUINTO.-** Por realizar intervenciones en el departamento 8 (ocho) del inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED], interesado del departamento 8 (ocho), una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción III del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.---

**SEXTO.-** Independientemente de las multas impuestas por realizar intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento sin acreditar contar con Dictamen u Opinión Técnica, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como autorización o Visto Bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y no acreditar contar con un 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 amparara que la actividad y superficie observada se encuentre permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, únicamente del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada, utilizado como local comercial, donde se advierte el giro de "venta de suplementos alimenticios y productos naturistas", localizado en la planta baja del inmueble ubicado en calle Baja California, número 49 (cuarenta y nueve), colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, sin obstaculizar el uso habitacional, en términos de lo previsto en la fracción IV del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

**SÉPTIMO.-** Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento, utilizado como local comercial, así como a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), y/o interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 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.-----

**OCTAVO.-** Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento, utilizado como local comercial, así como a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), que deberán acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/347/2021**

de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en Calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba el original de los recibos de pago de las multas impuestas, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.-----

**NOVENO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**DÉCIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del departamento ubicado en la planta baja del lado izquierdo visto de frente a la fachada del inmueble materia del presente procedimiento utilizado como local comercial, así como a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], interesados de los departamentos 7 (siete) y 8 (ocho), en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

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

**DÉCIMO SEGUNDO.-** CÚMPLASE.-----

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

ELABORÓ  
ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ