



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

En la Ciudad de México, a catorce de julio del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Salamanca número once (11), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintidós de mayo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/462/2023, la cual fue ejecutada el día veintitrés del mismo mes y año, por Andrés Innes González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta de visita 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 veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3054/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El seis de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] a quien refiere como propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al que le recayó proveído de fecha nueve de junio de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditada su personalidad y el interés de su representada, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

3.- El treinta de junio de dos mil veintitrés, 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] en su calidad de autorizado en el presente procedimiento administrativo, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos por escrito, turnando el presente expediente a etapa de resolución.

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

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 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, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, particularmente lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

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 al momento de la visita de verificación, la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR NÚMERO OFICIAL CON LONA DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN VISIBLE EN FACHADA DEL PREDIO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] Y/O POSEEDORA Y/ TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE ASÍ MISMO LE EXPLICO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEOFILMACIÓN, ES EL C. [REDACTED] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ACTO SEGUIDO LE HAGO ENTREGA EN PROPIA MANO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASÍ COMO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL PREDIO Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO Y CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE . SE TRATA DE UN PREDIO DELIMITADO EN SU FACHADA POR TAPIAL METALICO, CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR A UNA OBRA DONDE AL MOMENTO SE OBSERVAN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS AL INTERIOR, EL PRIMERO DE ELLOS SE TRATA DE UN INMUEBLE DE EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTITUIDA EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EL CUÁL A DICHO DEL VISITADO SE TRATA DE UN INMUEBLE CATALOGADO, EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVA DE RECIENTE CREACIÓN (OBRA NUEVA) EDIFICADO AL MOMENTO EN TRECE NIVELES CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, LOS CUÁLES AL MOMENTO SE ENCUENTRAN TERMINADOS EN SU MÁXIMO AVANCE HASTA EL NIVEL TRECE, CON ESTRUCTURACIÓN A BASE DE MUROS DE CARGA



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

PERFILES METÁLICOS Y SISTEMA DE ENTRE PISO A BASE DE LOSA CERO, TAMBIÉN SE OBSERVA EL MONTAJE CONCLUIDO DE PERFILES DE ESTRUCTURA METÁLICA PARA RECIBIR CUATRO NIVELES SUPERIORES, ES DECIR HASTA UN DIECISIETEAVO NIVEL AL MOMENTO SIN LOSA. NO OMITO MENCIONAR QUE SE OBSERVAN 2 SÓTANOS Y UN SEMISOTANO TOTALMENTE CONCLUIDOS A BASE DE CAJÓN DE CIMENTACIÓN DIVIDIDA POR DOS LOSAS DE CONCRETO ARMADO 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO (TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN. EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVA DE RECIENTE CREACIÓN (OBRA NUEVA) EDIFICADO AL MOMENTO EN TRECE NIVELES CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, LOS CUÁLES AL MOMENTO SE ENCUENTRAN TERMINADOS EN SU MÁXIMO AVANCE HASTA EL NIVEL TRECE, CON ESTRUCTURACIÓN A BASE DE MUROS DE CARGA PERFILES METÁLICOS Y SISTEMA DE ENTRE PISO A BASE DE LOSA CERO, TAMBIÉN SE OBSERVA EL MONTAJE CONCLUIDO DE PERFILES DE ESTRUCTURA METÁLICA PARA RECIBIR CUATRO NIVELES SUPERIORES, ES DECIR HASTA UN DIECISIETEAVO NIVEL AL MOMENTO SIN LOSA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA OBRA NUEVA. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRECE NIVELES EDIFICADOS SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO SE OBSERVAN CUATENTA Y DOS VIVIENDAS. 6.- (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. SE OBSERVAN VIVIENDAS DE DOS TIPOS, LAS PRIMERAS DE CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y LAS RESTANTES DE TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 1150 M2 B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. 470. M2C) SUPERFICIE DE DESPLANTE. 680 M2D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. 4890 M2 E) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. 2 SÓTANOS .F) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 1 SEMISOTANO CON UNA ALTURA DE 1.80 M CONTADA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA A NIVEL DE PISO TERMINADO, ES IMPORANTE ACLARAR QUE SE OBSERVA UNA ALTURA DE 3.60 M CONTADO DE NIVEL DE PISO TERMINADO A LECHO INFERIOR DE LOSA DE PRIMER NIVEL G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 2290 M2 H) SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA, SEÑALE CUAL ES SU ALTURA. SI SE OBSERVA NIVEL MEDIO DE BANQUETA, SE OBSERVA UNA ALTURA DE 1.80 M CONTADO DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA A NIVEL DE PISO TERMINADO) SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO(DIMENSIONES Y SUPERFICIE TOTAL). AL MOMENTO NO SE OBSERVA ÁREA DE RESTRICCIÓN A COLINDANCIA POSTERIOR. 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIA. 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE CALLE PUEBLA Y AV. CHAPULTEPEC SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 30 M. 10.- METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTEROS DEL INMUEBLE. SE OBSERVA UNA DISTANCIA DE 28 M MEDIDOS DE PAÑO INTERIOR DE MUROS LATERALES. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR. CON RELACIÓN A LAS LETRAS A - E, FUERON DESCRITAS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó un inmueble en cuyo interior cuenta con dos cuerpos constructivos, el primero preexistente y el segundo, de reciente creación edificado al momento en trece niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, los cuales al momento se encuentran terminados en su máximo avance hasta el nivel trece, con estructuración a base de muros de carga perfiles metálicos y sistema de entre piso a base de losa cero, también se observa el montaje concluido de perfiles de estructura metálica para recibir cuatro niveles superiores, es decir, hasta un diecisieteavo nivel al momento sin losa; observando un aprovechamiento de obra nueva; con las superficies siguientes:

INVEACDMX/OV/DU/462/2023 ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN	
calle Salamanca No. 11, Roma Norte, Cauhtémoc, c.p. 06700, Ciudad de México	
Superficie del Predio	1150
Superficie de área libre	470
Superficie de Desplante	680
Número de viviendas	42
Superficie de viviendas	42 y 35
Superficie de Construcción S.N.B*	4,890
Superficie de Construcción B.N.B*	2,230
Superficie máxima de construcción	7,180
Sótano	2
Semisótano	1
Altura del semisótano a partir del nivel medio de banqueta	1.80



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

Dichas mediciones fueron realizadas con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.-----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE * EL PRESENTE CERTIFICADO PERDERÁ SU VIGENCIA SI SE MODIFICARE EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUBIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR.* SIC., FOLIO: 3063-151TORA22, CUENTA PREDIAL [REDACTED] FIRMADO POR EL C. HÉCTOR AGUSTÍN GUTIERREZ SÁNCHEZ CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS. CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.-----

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SUBDIRECCIÓN DE MANIFESTACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: 000118, A FAVOR DEL DOMICILIO QUE NOS OCUPA , AUTORIZA ING. SAÚL CIGALA SANCHEZ.-----

III.- DICTAMEN TÉCNICO A MODIFICACIÓN DE PROYECTO APROBADO EN A.C.P. EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: SEDUV/DGOU/DPCUEP/2346/2021, FIRMADO POR DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES.-----

IV.- VISTO BUENO A LOS AJUSTES Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE INTERVENCIÓN DE LOS ESPACIOS INTERIORES DEL INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE EN EL INBAL, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE *UN AÑO A PARTIR DE SU FECHA DE EMISIÓN* SIC.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 debe 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 la relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

En este sentido y por lo que toca a las documentales exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el seis de junio de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

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, del análisis realizado a los planteamientos aludidos, se advierte que el visitado medularmente señala que con las documentales ofrecidas acredita el cumplimiento de las obligaciones objeto de estudio; manifestaciones e instrumentales que serán analizadas con posterioridad de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Así las cosas, se advierte que en la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el autorizado de la persona visitada, en la etapa de alegatos, de forma escrita reitera lo manifestado a través de su escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que 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 notario del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2346/2021 de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativo al Dictamen Técnico a modificación de Proyecto aprobado en Área de Conservación Patrimonial para el predio visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 notario del oficio 2132-C/2056 de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el INBAL, para el predio verificado, con vigencia de un año a partir de su fecha de emisión, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 notario público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000118, de fecha de expedición diez de febrero de dos mil veintidós, emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc, para el inmueble verificado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

4. Copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 3063-151TORA22, de fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintidós, para el inmueble verificado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 notario de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCUB-001/2023 01/06/001/2023 de fecha de expedición once de enero de dos mil veintitrés, con vigencia al once de enero de dos mil veintiséis, con sello de registro de la Alcaldía Cuauhtémoc, para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 .-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en la ejecución de construcción de obra nueva.-----

En este sentido, por lo que toca la copia certifica de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 000118, expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc, en fecha diez de febrero de dos mil veintidós, es de señalar que con dicha constancia se acredita el domicilio del predio visitado, así como el número oficial que le fue asignado, el cual coincide con el de la orden de visita de verificación que nos ocupa.--

Respecto de la copia certificada por notario del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCUB-001/2023 01/06/001/2023, no cumple con los requisitos de idoneidad para acreditar el cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, toda vez que se trata de una manifestación unilateral de la voluntad a través de la cual, bajo protesta de decir verdad, en fecha once de enero de dos mil veintitrés, se informó a la Alcaldía en Cuauhtémoc, de las condiciones y características especiales en que se ejecutaría la obra de construcción en el inmueble visitado; en consecuencia, no tiene eficacia para demostrar que la edificación observada al momento de la visita de verificación cumple con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, lo cual es la materia del presente procedimiento.-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar 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 los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

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.(...)

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

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

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

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

Bajo esa tesitura, en términos del artículo 158, párrafo segundo del Reglamento anteriormente citado, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digital, cuentan con una vigencia permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, en razón de ello, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 3063-151TORA22, de fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintidós, en consecuencia, toda vez que al día de la fecha ya transcurrió el plazo de un año para realizar el pago correspondiente y que de las constancias que obra en autos del presente procedimiento no se advierte dicho pago, se desprende que dicha instrumental dejó de surtir efectos jurídicos.

Sin embargo, en virtud de que del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en análisis, fue emitido en términos del 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, ordenamiento que aún se encuentra vigente, es procedente entrar a su estudio para determinar las disposiciones específicas que para el inmueble visitado se establecen en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

En ese tenor, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se advierte que para el inmueble visitado se emitió un acuerdo por el que se aprobó la constitución de un polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, para el predio visitado, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el acta 304 (trescientos cuatro), Libro V, Volumen Uno, de Polígonos de Actuación, el trece de abril de dos mil dieciséis, bajo los lineamientos siguientes:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE SALAMANCA NÚMERO 11, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUV/DGDU/D-PC/L/002/2016 de fecha 26 de enero de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Usos del Suelo	Niveles	Área Libre mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
			m ²	m ²	m ²	
Salamanca No 11	Habitacional con Oficinas	17 (diecisiete)	473.34	689.16	7,440.00 S N B	Z (*)

(*) El número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

A posición del interesado y conforme a la justificación presentada en el Estudio Técnico de la Perte en Desarrollo Urbano Ingeniero Químico Concepción Cid García, el proyecto contempla departamentos con alturas de 7.20 metros, las cuales serán contabilizadas como dos niveles dentro del potencial permitido por la zonificación; por lo que el proyecto respeta las alturas máximas permitidas de 3.60 metros para uso Habitacional y 4.50 metros para otros usos. SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI. TERCERO.

<p>ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"</p>	<p>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO; Norma 4. Referente al Área Libre de Construcción y carga de aguas pluviales al subsuelo. Norma 7. Referente a Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. Norma 8. Referente a Instalaciones permitidas por encima del número de niveles. Norma 11. Referente a "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales". Norma 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano. Norma 27. De los requerimientos la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.</p>
<p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. ACP, INBA inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen y opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>	



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

Así también, de dicha documental se desprende que el inmueble se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como que se ubica dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.

De modo que de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en relación con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70 fracción I, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con un dictamen técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con autorización y/o visto bueno para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentos con los que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; disposiciones que para mejor referencia se citan a continuación:

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

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.

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

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

Artículo 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.

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 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 localizados en Área 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 razón de lo anterior, a efecto de acreditar el cumplimiento de lo previsto en la normatividad citada, el visitado exhibió copia certificada del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2346/2021, de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, relativo al Dictamen Técnico a modificación de proyecto aprobado en Área de Conservación Patrimonial, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, bajo los siguientes lineamientos:

"(...) emite dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 119 departamentos en 17 niveles (3 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas diferenciadas de 7.60 metros 16.30 metros y 51.10 metros al piso terminado de la azotera, con una superficie de construcción sobre nivel de baqueta de 7,437.74 m² (incluye la conservación), y una superficie bajo nivel de banqueta de 2,484.17 m² para proporcionar 64 cajones de estacionamiento..."(sic)

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando lo asentado en el acta de visita por la persona especializada en funciones de verificación, esta autoridad determina que al momento de la diligencia, las intervenciones realizadas al inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con la instrumental aportada en el procedimiento en el que se actúa.

Por lo que hace a la obligación de demostrar contar con el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el visitado exhibió copia certificada del oficio 2132-C/2056 de fecha **veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno**, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de dicho Instituto, relativo al visto bueno a los ajustes y modificaciones al visto bueno emitido mediante el oficio número 1816-C/0989 de fecha veintidós de julio de dos mil diecinueve, al proyecto de intervención que implica: la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (14b-27 y L-R),



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

incluyendo la restauración de las fachadas, integrando obra nueva en la parte restante del predio, **con vigencia de un año a partir de su fecha de emisión.**-----

No obstante, en virtud de que la documental antes descrita fue emitida en fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, es evidente que dicha instrumental dejó de surtir efectos jurídicos a partir del veintinueve de noviembre de dos mil veintidós; en consecuencia, no es la documental idónea para demostrar el cumplimiento de la obligación en estudio.-----

Aunado a lo anterior, del contenido del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3063-151TORA22, se desprende que al inmueble visitado le aplica, entre otras, la Norma General de Ordenación número 7. Denominada Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, misma que en su inciso d) dispone que: *"Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros...Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sean similares y hasta dos niveles menos."*(sic).-----

Empero, en lo relativo al cumplimiento del área de restricción hacia las colindancias posteriores, del acta no se desprende la altura del inmueble visitado, así como la altura y/o el número de los niveles de los inmuebles con los que colinda el predio objeto del presente procedimiento, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que permitan pronunciarse de manera objetiva respecto al cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las normas generales de ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco.-----

Ahora bien, derivado que la persona visitada no demostró contar con autorización y/o visto bueno vigente emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el cual acredite el cumplimiento de lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, así como no acreditó contar con certificado único de zonificación de uso del suelo vigente, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el visitado 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 con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) en el territorio 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*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

En mérito de lo expuesto y 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 dicta en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto, era ineludible la obligación de la persona visitada acreditar contar con certificado único de zonificación de uso del suelo vigente, así como con la autorización y/o visto bueno vigente emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán 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 la infracción en que incurre la persona visitada es grave por afectar el interés público, toda vez que no acreditó contar con certificado único de zonificación de uso del suelo vigente, así como con autorización y/o visto bueno vigente, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general conllevando un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio urbano-arquitectónico, toda vez que incide directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, 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, en beneficio de las generaciones presentes y futuras.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; de la escritura número veintisiete mil trescientos cuarenta y seis, de fecha seis de marzo de dos mil catorce, pasada ante la fe del licenciada Mariana Sandoval Igartúa, titular de la Notaría número treinta y tres del Estado de México, relativo a la compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, documental que obra en autos, se desprende que la visitada lo adquirió con un precio de transacción que ascendió a la cantidad de [REDACTED] y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto [REDACTED] se advierte que la persona visitada [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.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

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

I.- Por realizar intervenciones en el inmueble visitado, sin acreditar contar con autorización y/o visto bueno vigente emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que se [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

encuentran permitidas, se determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M.N. (\$103.74), resulta la cantidad de **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.N. (\$20,748.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

II.- Por realizar intervenciones en el inmueble visitado, sin acreditar contar con certificado único de zonificación de uso de suelo vigente, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que demuestre que las mismas se encuentran en el marco del máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, en términos de los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, se determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M.N. (\$103.74), resulta la cantidad de **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.N. (\$20,748.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

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.

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública.

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

II. Multa;

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 veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original de los recibos de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona visitada, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M.N. (\$103.74), resulta la cantidad de **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.N. (\$20,748.00).**

CUARTO.- En términos de los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se impone a la persona visitada, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M.N. (\$103.74), resulta la cantidad de **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.N. (\$20,748.00).**

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2023

veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original los recibos de pago de las multas impuestas, en caso contrario y 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 de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de alguno de sus autorizados, los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio autorizado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, 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. -----

NOVENO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. -----