



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

En la Ciudad de México, ocho de diciembre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Jesús María, número ciento treinta y nueve (139), departamento catorce (14), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil noventa (06090), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El siete de octubre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por Leslie Sunashi Silva Herbert, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el doce de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4542/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dieciocho de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien dijo ser propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; al cual le recayó acuerdo de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintidós, y en el que se le previno por una sola vez a efecto de que acredite fehacientemente su interés en el presente procedimiento, pues las documentales con las que pretendió comprobar su interés las exhibió en copia simple. El tres de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana Loyda Brito Segura mediante el cual desahogó la prevención señalada en el párrafo que antecede, recayéndole acuerdo con similar data, teniendo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniéndole por ofrecidas y admitidas pruebas. ---

3.- El veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós se desarrolló la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la incomparecencia de la promovente, desahogándose las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos se asentó que no fueron presentadas manifestaciones de forma escrita, turnándose 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 Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

1: SE TRATA DE UN INMUEBLE CON DIVERSOS INTERIORES DE DEPARTAMENTOS, CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, FACHADA DE COLOR ROJO, ACCESO PEATONAL COLOR NEGRO, NÚMERO OFICIAL VISIBLE, EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA SE UBICA EN EL ÚLTIMO NIVEL MARCADO COMO DEPARTAMENTO INTERIOR 14, DONDE SE ADVIERTE UN ACCESO PEATONAL METALICO COLOR BLANCA, FACHADA DE COLOR TERRACOTA, AL INTERIOR SE OBERVA MENAJE DE CASA HABITACIÓN Y ÁREAS COMO COMEDOR, COCINA, RECAMARA, SANITARIO Y ZOTEHUELA. 2. EL DEPARTAMENTO QUE NOS OCUPA SOLO SE UBICA EN EL TERCER NIVEL 3. AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO MARCADO COMO NÚMERO 14, SE ADVIERTE AL INTERIOR REPARACIÓN DE PAREDES COMO EL REPEYADO DE YESO Y RETIRO DE PLAFON PARA LA REPARACIÓN DE TECHO, SE ADVIERTE LA COLOCACIÓN RECIENTE DE VENTANAS, SE OBSERVA BOTES DE PINTURA, COSTALES DE RESIDUOS DE LA COLOCACIÓN DE LAS VENTANAS. 4. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO NÚMERO 14 ES DE CASA HABITACIÓN. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DEL DEPARTAMENTO 14 ES DE 120 M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) B) LA ALTURA TOTAL DEL DEPARTAMENTO 14 ES DE TRES METROS (3 M). DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. CABE SEÑALAR QUE DEPARTAMENTO 14, LLEVA A CABO SOLO LOS REPARACIONES AL INTERIOR CON LOS TRABAJOS ANTES MENCIONADOS. 7. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE REGINA PLAZA DE SAN PABLO, SIENDO LA ESQUINA MAS PRÓXIMA LA CALLE DE REGINA A 50 METROS 8. LOS METROS DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE, LA SUPERFICIE DEL FRENTE DEL INMUEBLE MARCADO CON EL 139 ES DE (11 M) ONCE METROS LINEALES Y EL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NUMERO 14 EL FRENTE DE FORMA TIPO L, DONDE EL PRIMER LADO ES DE CINCO (5) METROS Y EL SEGUNDO LADO ES DE CUATRO (4) ETIDEPARTAMENTO EN EL TERCER NIVEL EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN EN LOS INCISOS A, B C Y D. NO EXHIBE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de planta baja y dos, localizando en el último nivel el departamento catorce (14), el cual es objeto del presente procedimiento; al interior de ese departamento observó intervenciones relativas a reparación de paredes, repellido de yeso, retiro de plafón para la reparación del techo, colocación reciente de ventanas, además de advertir diversos materiales tales como botes de pintura y costales de residuos.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación.

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

En ese sentido, las manifestaciones vertidas por la promovente se enfocan principalmente a señalar que, en efecto, se ejecutaron diversos trabajos en el inmueble visitado, sin que a su decir, constituyan un perjuicio, modificación o daño alguno a los elementos estructurales o la fachada del inmueble de mérito; por lo que al ser argumentos que guardan relación directa con el fondo del presente asunto, serán retomados en párrafos posteriores.

Por otra parte, en la audiencia celebrada el veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós se hizo constar la incomparecencia de la promovente por lo que no se realizaron alegatos de forma verbal, además de señalar que tampoco se presentaron alegatos por escrito, por lo que no existen argumentos respecto a los cuales esta autoridad deba emitir pronunciamiento alguno.

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 que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022**

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de la prueba ofrecida y admitida que guarda relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora 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 hace consistir en la siguiente: -----

**1.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 20511-151ACA22D de fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós, emitido para el departamento número catorce (14), localizado en el inmueble ubicado en Jesús María, número ciento treinta y nueve, colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil noventa (06090), Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

**IV.-** Ahora bien, es oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 20511-151ACA22D es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, 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 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

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 (sic) 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.

Así pues, a efecto de acreditar que el Certificado en estudio se encuentra vigente, es oportuno retomar lo señalado en el párrafo segundo del artículo 158 arriba transcrito y el cual menciona que los certificados de zonificación serán permanentes siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; por lo que tomando en consideración que dicho Certificado fue emitido el dieciocho de abril de dos mil veintidós, es evidente que aún se encuentra dentro de la anualidad establecida y por lo tanto se encuentra vigente.

Continuando con el estudio del multicitado Certificado, es posible advertir del cuerpo del mismo, entre otras cosas, que el inmueble visitado se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial, además se indica que se encuentra también en un polígono de zona de monumentos históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro A, circunstancias que se refuerzan con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y en específico del apartado denominado "Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del que se advierte lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
1238	JESUS MARIA	139	[REDACTED]			4

En ese sentido, toda vez que el inmueble visitado se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial y dentro de un polígono de zona de monumentos históricos, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplado en el Programa antes mencionado, numeral 1 y 2, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68 y 70, fracción I, II y VI, 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia con los que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

**4. En 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 nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. -----

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

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. -----

2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. -----

**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 aca  




Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

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

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

**Artículo 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. -----

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

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

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

Ahora bien, en este punto es conveniente evocar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación quien asentó en el acta de visita lo siguiente "se advierte al interior reparación de paredes como el repeyado de yeso y retiro de plafón para la reparación de techo, se advierte la colocación reciente de ventanas..." (sic). -----

Sumado a lo anterior, en este punto es oportuno retomar las manifestaciones vertidas por la persona visita en su escrito de observaciones y en el cual admite que los trabajos observados al momento de la visita "se están ejecutando", argumentando que la naturaleza de los mismos no implican una modificación estructural ni en la fachada del inmueble; sin embargo, tal y como fue señalado en párrafos anteriores, el inmueble visitado se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial y de una zona de monumentos históricos, por lo que previo a cualquier intervención, sin importar su naturaleza, la persona visitada debió acreditar con las autorizaciones correspondientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por ello, al realizar intervenciones al interior del departamento catorce (14) del inmueble objeto del presente procedimiento, la persona visitada debió acreditar contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022**

Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda así como con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia con los que demuestre que los trabajos observados al momento de la visita de verificación fueron autorizados, y toda vez que de los autos que obran en el expediente en que se actúa no se advierte que la persona visitada haya exhibido dichas documentales pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: -----

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

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

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

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

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

Por lo que al no acreditar contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la persona visitada contraviene lo dispuesto en los artículos 70, fracción I y III y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:-----

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

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

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, 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 de demostrar contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia previó a la ejecución de las intervenciones realizadas al interior del departamento catorce localizado en el inmueble visitado, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en 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, se 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 afecta al interés público, toda vez que al realizar intervenciones en el interior del inmueble visitado sin acreditar contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, constituye un impacto negativo de consecuencias graves al patrimonio cultural de la Ciudad de México, al poner en riesgo la protección y rescate del patrimonio cultural urbano, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, la cual regula el ordenamiento territorial, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** del estudio realizado al instrumento notarial número noventa y tres mil novecientos treinta y uno (93,931), de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, pasado ante la fe pública del Notario ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, el cual obra en autos del presente procedimiento, y del que es posible advertir que la persona visitada figura como parte compradora y que

[Redacted], por la compra del inmueble visitado; además tomando en consideración que durante el desarrollo de la visita de verificación, la persona especializada en funciones de verificación advirtió que en el inmueble visitado se ejecutan trabajos de reparación de paredes, repellido de yeso, retiro de plafón para la reparación de techo y la colocación reciente de ventanas.

[Redacted], y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes muebles e inmuebles, se concluye 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

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

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

**I.-** Por realizar intervenciones consistentes en reparación de paredes, repellado de yeso, retiro de plafón y colocación de ventanas sin contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, se impone a la ciudadana [REDACTED] propietaria del departamento catorce localizado en el inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$9,622.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.-----

**II.-** Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA y requiere** a la persona visitada, se abstenga de realizar intervenciones hasta en tanto obtenga dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, con los que acredite que las intervenciones llevadas a cabo en el inmueble visitado se encuentran permitidas, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente cumplir con dicha obligación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. -----

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

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

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

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:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

VIII. Multas.

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

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

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

**Artículo 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.

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

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

I. Amonestación con apercibimiento;

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

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

### EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

Fiscal de la Ciudad de México.

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

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

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

I. La resolución definitiva que se emita."

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone se impone la ciudadana [REDACTED] propietaria del departamento catorce localizado en el inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$9,622.00 M.N.)**.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA y requiere** a la persona visitada, se abstenga de realizar intervenciones hasta en tanto obtenga dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, con los que acredite que las intervenciones llevadas a cabo en el inmueble visitado se encuentran permitidas, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente cumplir con dicha obligación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a 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 veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de en términos de lo dispuesto en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/795/2022

Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones 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 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. -----

**NOVENO.-** CÚMPLASE.-----

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

Elaboró  
LIC. ALEJANDRO ALAMIRANO JARAMILLO

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO

INFORMAZIONE  
TELEFONICA  
ELETTRONICA