



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

En la Ciudad de México, a cinco de mayo de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Medellín número sesenta y cinco (65), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/220/2023, misma que fue ejecutada el día nueve del mismo mes y año, por Julio García Loera, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el catorce de marzo de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1474/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble visitado, mediante el cual formula observaciones y presenta 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 veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditado su interés, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a la personas referidas en el escrito de cuenta, 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 veinte de abril 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] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos por escrito, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, 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:-----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CONSTATADO CON NOMENCLATURA OFICIAL SOBRE VIA PUBLICA, DÁNDOLO POR CIERTO EL VISITADO, EL C. [REDACTED] A QUIEN SE LE HACE SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE, Y QUIEN PERMITE EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SEMISOTANO Y PLANTA BAJA. FACHADA VERDE CON MARCOS DE CANTERA EN VENTANAS, CUENTA CON UN ACCESO PRINCIPAL DE HERRERIA



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

NEGRA, AL INTERIOR SE OBSERVA UN PATIO LATERAL PARA INGRESAR AL INMUEBLE, EN DICHO PATIO CUENTA CON EL LEVANTAMIENTO DE UNA ESTRUCTURA METÁLICA CON COLUMNAS Y TRAVESAÑOS AL MOMENTO SIN TECHAR, EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVA QUE NO ES DE RECIENTE CONSTRUCCION, Y CUENTA CON INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REFORZAMIENTO DE LA ESTRUCTURA CON COLUMNAS Y TRABES DE ACERO BAJO LAS LOSAS. SE OBSERVAN TRABAJOS DE COLOCACION DE PISO DE MADERA INCONCLUSOS, EN LA AZOTEA SE OBSERVA COLOCACION DE BASTIDOR METÁLICO PARA COLOCACIÓN DE PISOS DE MADERA TAMBIEN INCONCLUSO, TAMBIEN SE ADVIERTE QUE EL PRETEL DE FACHADA ORIGINAL SE LEVANTÓ OCHENTA CENTIMETROS CON UNA BALAUSTRADA Y BARANDAL DE CANTERA. 2. LAS INTERVENCIONES REALIZADAS SON, EN PATIO CUENTA CON EL LEVANTAMIENTO DE UNA ESTRUCTURA METÁLICA CON COLUMNAS Y TRAVESAÑOS AL MOMENTO SIN TECHAR, EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVA QUE NO ES DE RECIENTE CONSTRUCCION, Y CUENTA CON INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REFORZAMIENTO DE LA ESTRUCTURA CON COLUMNAS Y TRABES DE ACERO BAJO LAS LOSAS, SE OBSERVAN TRABAJOS DE COLOCACION DE PISO DE MADERA INCONCLUSOS, EN LA AZOTEA SE OBSERVA COLOCACION DE BASTIDOR METÁLICO PARA COLOCACIÓN DE PISOS DE MADERA TAMBIEN INCONCLUSO, TAMBIEN SE ADVIERTE QUE EL PRETEL DE FACHADA ORIGINAL SE LEVANTÓ OCHENTA CENTIMETROS CON UNA BALAUSTRADA Y BARANDAL DE CANTERA. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE REMODELACION DESCRITOS EN EL PUNTO ANTERIOR, 4. CUENTA CON UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, 291.00 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, 224.00 M2 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS), C), CUENTA CON UN SEMISOTANO, D) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, 224.00 M2 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS), 6. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PLAZA VILLA DE MADRID Y COLIMA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 20.00 M(VEINTE METROS), 7. CUENTA CON UN FRENTE DE 19.00 M (DIECINUEVE METROS), RESPECTO A LOS INCISOS A, B, C, Y D, REFERENTES A DOCUMENTOS, AL MOMENTO NO SE EXHIBE NINGUNO DE LOS SOLICITADOS EN LA ORDEN.

De lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido de semisótano y planta baja, es decir, un nivel sobre nivel de banqueta, con marcos de cantera en ventanas, acceso principal de herrería, advirtiendo que para ingresar al inmueble se observa un patio lateral al interior, el cual cuenta con el levantamiento de una estructura metálica con columnas y travesaños al momento sin techar no de reciente construcción, con aprovechamiento de trabajos de remodelación consistentes en intervenciones constructivas de reforzamiento de la estructura con columnas y trabes de acero bajo las losas, observando trabajos de colocación de piso de madera inconclusos, así como en la azotea la colocación de bastidor metálico para colocación de pisos de madera también inconcluso, advirtiendo que el pretil de la fachada original se levantó ochenta centímetros con una balustrada y barandal de cantera; con las superficies siguientes: total del predio de doscientos noventa y un metros cuadrados (291.00 m²); total construida a partir del nivel de banqueta doscientos veinticuatro metros cuadrados (224 m²), con semisótano, total construida bajo nivel de banqueta doscientos veinticuatro metros cuadrados (224m²), mediciones realizadas con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

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

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación 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)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- 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 veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, 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. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, los mismos se constriñen a exponer medularmente que: "(...) Como bien lo asienta el Ejecutor en la Visita de Verificación, dentro del Inmueble se observa un cuerpo constructivo que no es de reciente construcción, así como trabajos de colocación de piso de madera(...) como correctamente lo dice el Ejecutor ... el aprovechamiento observado al interior del inmueble, es de trabajos de remodelación (...)" ; asimismo, expone que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, dichas instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Dicho lo anterior, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la etapa de alegatos el compareciente manifestó haberlos presentado por escrito, reiterando lo manifestado en el 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24680-151MULU18, de fecha de expedición treinta de abril de dos mil dieciocho, para el inmueble visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 2) Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio cero ochocientos trece (0813), de fecha de expedición veintidós de abril de dos mil diecinueve, emitida para el inmueble visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 3) Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0192/2022, de fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós, expedido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene el Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial para el inmueble visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 4) Original del oficio número 401.3S.1-2022/0170, de fecha cuatro de febrero de dos mil veintidós, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para el inmueble visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 5) Original de la Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con número de folio cero ciento treinta (0130), con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintidós, respecto del inmueble visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 6) Original de Aviso para Efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artístico folio cero doscientos sesenta y ocho (0268), con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós, para el inmueble visitado, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos de los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 7) Copia simple de la Solicitud de Dictamen Técnico para Intervenciones para Manifestaciones de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano, con número de folio 6740-261ROJO23, de fecha de ingreso nueve de marzo de dos mil veintitrés respecto del inmueble visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.

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, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

En ese tenor, por lo que hace a la prueba consistente en el oficio número 401.3S.1-2022/0170, de fecha cuatro de febrero de dos mil veintidós, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones, del Instituto Nacional de Antropología e Historia para el inmueble visitado, es de señalar que versa sobre una documental pública con la cual se acredita que el inmueble visitado no está considerado monumento histórico, que no es colindante con alguno de estos y que se ubica fuera de los límites de una zona histórica.

En relación con la copia simple de la Solicitud de Dictamen Técnico para Intervenciones para Manifestaciones de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano, con número de folio 6740-261ROJO23, de fecha de ingreso nueve de marzo de dos mil veintitrés, es de señalar que esta autoridad advierte que únicamente se acredita el inició de un trámite de dictamen técnico ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y no así, de la obtención de dicho documento, por lo que para el caso que aquí se analiza, no cumple con los requisitos de idoneidad para acreditar que las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado están permitidas, de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, lo cual es el objeto del presente procedimiento, por tanto no es procedente tomarla en cuenta para resolver el presente asunto.

En esa guisa, se precisa que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial 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 que para un inmueble determinado establecen 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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

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

En ese sentido, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24680-151MULU18, de fecha de expedición treinta de abril de dos mil dieciocho, por lo que se procede a determinar si dicha documental se encuentra vigente en términos de lo previsto por el párrafo segundo, del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el quince de marzo de dos mil dieciocho, ordenamiento vigente al momento de su emisión, precepto normativo que a la letra señala:-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federa (publicado el 15 de marzo de 2018).-----

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;-----

(...)------

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

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 158 de referencia, se desprende que la vigencia del certificado en estudio es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición o bien, una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado, lo hubiese ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, lo que en la especie no aconteció, toda vez que no acreditó con documental alguna haber ejercido el derecho conferido en el certificado único de zonificación de uso del suelo en estudio, motivo por el cual, éste no se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación.-----

No obstante, toda vez que del certificado único de zonificación de uso de suelo citado, se observa que 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

septiembre de dos mil ocho, ordenamiento que aún se encuentra vigente, es procedente tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente determinación respecto de 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, 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.

Lo anterior, se robustece con las documentales exhibidas por el visitado, consistentes en originales de la constancia de alineamiento y/o número oficial, con número de folio cero ochocientos trece (0813), de fecha de expedición veintidós de abril de dos mil diecinueve y la solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con número de folio cero ciento treinta (0130), con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintidós, ambos para el inmueble visitado, de cuyos contenidos se corrobora que el inmueble visitado se encuentra incluido en la relación de dicho Instituto.

En consecuencia, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero 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; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc.

4.4 Norma de Ordenación.

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación.

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 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.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:-----

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

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

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

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

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

Artículo 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 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.-----

De ahí que esta autoridad entre al estudio del original de Aviso para Efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artístico folio cero doscientos sesenta y ocho (0268), con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós, exhibida por el visitado, con la que pretende



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

acreditar que se encuentran permitidas las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita, consistentes en levantamiento de una estructura metálica con columnas y travesaños al momento sin techar, trabajos de remodelación relativas a reforzamiento de la estructura **con columnas y trabes** de acero bajo las losas, colocación de piso de madera, colocación de bastidor metálico para colocación de pisos de madera en la azotea, **levantamiento de pretil** de la fachada original en ochenta centímetros **con una balustrada y barandal de cantera**, sin embargo, del análisis de dicha instrumental, no se desprenden que se hayan autorizado las intervenciones referidas. -----

Ahora bien, considerando que corre agregado en autos del presente expediente el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0192/2022, de fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós, expedido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene el Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial para el inmueble visitado, de dicha instrumental se desprende que fue emitida para llevar a cabo trabajos de obra menor, tales como: -----

*"(...) mantenimiento a aplanados de muros de ladrillo rojo mediante la aplicación de sellador y repellado de cemento-arena y posteriormente la aplicación de pintura vinílica, colocación de piezas de ladrillo rojo desprendidas, retiro de losa acero aparente debajo de bóveda catalana para aligerar carga muerta, mantenimiento de cisterna, sustitución de tinacos, mantenimiento a cantera de la fachada principal, así como la aplicación de pintura vinílica en color similar al existente, lo anterior, sin afectar elementos estructurales **ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble**".(sic)-----*

No obstante, dichas intervenciones autorizadas no amparan las observadas por el personal especializado en funciones de verificación, al momento de la diligencia en el inmueble materia del presente procedimiento, consistentes en:-----

*"**levantamiento de una estructura metálica** con columnas y travesaños al momento sin techar, **reforzamiento de la estructura con columnas y trabes de acero bajo las losas**, colocación de piso de madera, **de bastidor metálico** para colocación de pisos de madera en la azotea, **levantamiento de pretil** de la fachada original en ochenta centímetros **con una balustrada y barandal** de cantera".-----*

En consecuencia, no es la documental idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación. -----

En ese tenor, con el ánimo de resolver el presente procedimiento a plenitud sabida y en beneficio del orden público e interés general, en términos del artículo 33, último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el diverso 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento citado, con el objeto de mejor proveer, se llevó a cabo una búsqueda en la página web de geo localización denominada "Google Maps", la cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, siendo un medio de difusión geográfica que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

Registro No: 174899

Localización: Novena Época

Instancia: Pleno

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

Página: 963

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

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

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

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949

Localización: Decima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

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

Página: 1373

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

Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

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

Registro No. 2017009

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

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

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

Tesis Aislada

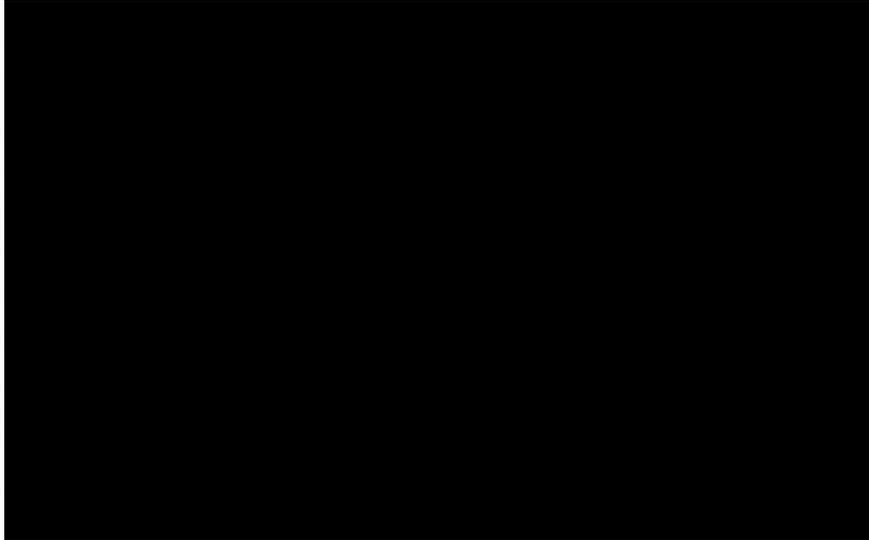
Materia(s): Administrativa

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

Bajo esa tesis, de la consulta llevada a cabo a la página web referida, se puede observar la intervención consistente en el **levantamiento de pretil** de la fachada original en ochenta centímetros **con una balustrada y barandal de cantera**, misma que no se encuentra relacionada en los trabajos de obra menor autorizados en el inmueble visitado, e inclusive el dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de fecha veintidós de enero de dos mil veintidós, en el que refiere que los trabajos de obra menor no deben **“modificar el diseño arquitectónico original del inmueble”**, tal y como se muestra en las siguientes imágenes ilustrativas:-----

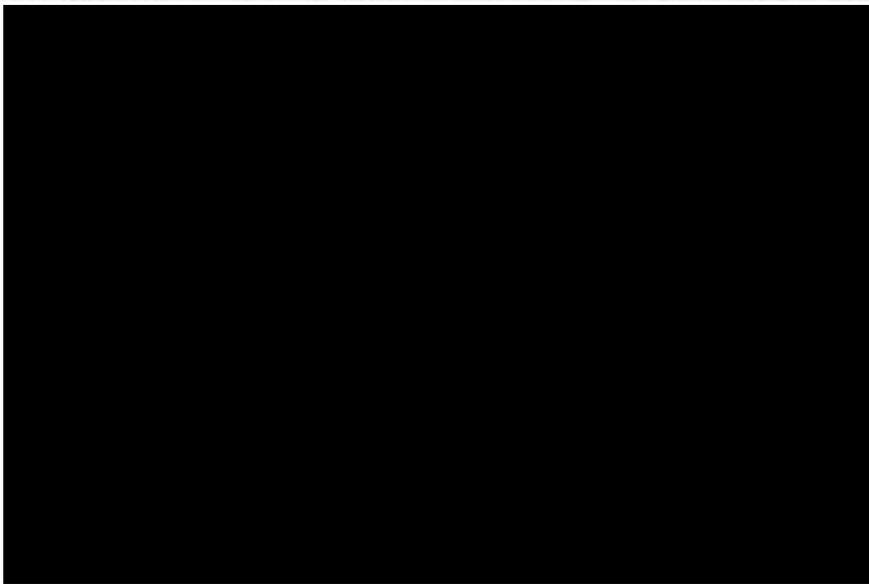


Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023



Diseño arquitectónico original; sin balustrada y barandal de cantera

Junio 2022



Diseño arquitectónico modificado; colocan balustrada y barandal de cantera

Enero 2023

Por lo tanto, derivado que la persona visitada no demostró contar con autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como no acreditó contar con un 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 emitido a su favor por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que acredite el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, contraviene lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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 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 un 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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con la autorización emitida a su favor por parte de Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que amparara que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado están permitidas, 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 un dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ni acreditó contar 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, relativos a la autorización de las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado, por lo que la persona visitada pone de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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; del instrumento notarial número cincuenta y cuatro mil ciento setenta y cinco, de fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría número doscientos dieciocho de la Ciudad de México, relativo a la compraventa del inmueble visitado, documental que obra en autos, se desprende que el precio de la transacción ascendió a la cantidad de [REDACTED] resultando que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como de bienes inmuebles, por lo que se advierte [REDACTED] la cual no será desproporcional a su capacidad de pago.

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 no acreditar contar con 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, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, se determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] una **MULTA** equivalente a seiscientos (600) 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 con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$62,244.00)**, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar con 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, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Medellín número sesenta y cinco (65), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos, Ciudad de México; lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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:

III. Clausura parcial o total de obra;

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:

III. Clausura parcial o total de la obra;

VIII. Multas.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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, y

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

II. Multa;

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

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 administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de 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 Fiscal de la Ciudad de México.
- B) Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y **3)** acredite contar 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; lo anterior de conformidad con los artículos 57,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo 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 conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, conforme a lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona visitada, una **MULTA** equivalente a seiscientos (600) 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 con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$62,244.00).**-----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble visitado, ubicado en calle Medellín número sesenta y cinco (65), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos, Ciudad de México.-----

QUINTO.- Se **APERCIBE** al visitado y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedores de una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/220/2023

SEXTO.- 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 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 del 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 conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

SÉPTIMO- 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.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente al ciudadano [redacted] o a través de los ciudadanos [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] o [redacted], autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en calle [redacted] número [redacted] piso [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México.

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

DÉCIMO.- 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.

ELABORÓ:
LIC. SASHA V. RENTERÍA HERNÁNDEZ

REVISÓ:
LIC. OLÍVIA VÁZQUEZ CORREA.