



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

En la Ciudad de México, a veintisiete de abril de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Correo Mayor, número 20 (veinte), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Miguel Ángel Juárez Mora, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1836/2023, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación anteriormente citada el mismo día, imponiéndose al inmueble visitado el estado de suspensión temporal total de actividades.-----

3.- Con fecha catorce de abril de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día veintinueve de marzo al trece de abril de dos mil veintitrés, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A 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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

I, inciso c, II y IV y 133 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, 12, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, así como a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, es decir, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico", este último aplicable al presente procedimiento, además de las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN CALLE CORREO MAYOR NUMERO 20, COLONIA CENTRO, ALCALDIA CUAUHEMOC, CODIGO POSTAL 06010, CIUDAD DE MÉXICO. IDENTIFICADO MEDIANTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES, DANDO POR CORRECTA LA UBICACIÓN CON EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, MISMA QUE BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA Y NOS ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO CON SUS TESTIGOS. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.-DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN PREDIO EDIFICADO EN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREEXISTENTES, EL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES (CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES AL FRENTE CON GIRO DE PERFUMERÍA), EN CUYO PASILLO DE ACCESO DE ADVIERTEN COSTALES CON PRODUCTO PROPIOS DE DEMOLICIÓN PARCIAL POR MEDIOS MANUALES. EL RESTO DEL INMUEBLE SE OBSERVA EN DETERIORO, NO OBSTANTE CUENTA CON



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE TRABAJOS DE REMODELACIÓN; ADVIERTO MATERIAL PROPIOS DE OBRA TALES COMO PERFILES METALICOS, POLINES Y GRAVA, EN PRIMER NIVEL SUPERIOR SE ADVIERTO AREA DE BODEGA PERTENECIENTE AL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN PLANTA BAJA. EL CUERPO CONSTRUCTIVO POSTERIOR SE ENCUENTRA EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y CUENTA CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE FRONTAL, PRECISANDO QUE SE ADVIERTO LA DEMOLICIÓN POR MEDIOS MANUALES DE UN TERCER NIVEL MISMA QUE YA SE ENCUENTRA CONCLUIDA, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE SE OBSERVA UNA PUERTA DE COMUNICACIÓN CON UNO DE LOS LOCALES COMERCIALES QUE DAN HACIA FACHADA EN CUYA PARTE POSTERIOR SE LOCALIZA UN ÁREA CON CARACTERÍSTICAS DE RECIENTE EDIFICACIÓN MISMA QUE SE ENCUENTRA OCUPADA Y EN FUNCIONAMIENTO FORMANDO PARTE DEL MISMO LOCAL MERCANTIL. 2.-DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA. EL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA ES DE DEMOLICIÓN PARCIAL POR MEDIOS MANUALES Y LA EDIFICACIÓN DE UNA CUARTO DE CONCRETO ARMADO OCUPADO COMO PARTE TRASERA DEL LOCAL MERCANTIL EN PLANTA BAJA. 3.- APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: DEMOLICIÓN PARCIAL POR MEDIOS MANUALES, TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y GIRO COMERCIAL EN PLANTA BAJA ASI COMO BODEGA EN PRIMER NIVEL SUPERIOR DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL. 4.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES (TRES NIVELES). 5.- NUMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR. 6.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. AL MOMENTO EL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (547.00 M2); B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (1250.0 M2); C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE ADVIERTO AREA LIBRE YA QUE SE EDIFICO UNA AMPLIACIÓN DE UNO DE LOS LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (547.00 M2) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. ONCE METROS (11.0M); F) ALTURA DE ENTREPISOS. TRES PUNTO CINCUENTA METROS (3.50M) G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (1250.0 M2). 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE ADVIERTO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE SOLEDAD Y MONEDA SIENDO ESTA ULTIMA LAMMAS CERCANA A UNA DISTANCIA DE DIECIOCHO METROS (18.0M) 10. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. CON RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL AL MOMENTO: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL 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 ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. E.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos preexistentes, el primero consta de 3 (tres) niveles, dos locales comerciales al frente con giro de perfumería, en cuyo pasillo de acceso se advierten costales con productos propios de demolición parcial por medios manuales y el resto se encuentra en deterioro, no obstante cuenta con características propias de trabajos de remodelación, observando material de obra, tales como, perfiles metálicos, polines y grava, asimismo, en primer nivel advirtió área de bodega perteneciente al local comercial; el segundo se encuentra edificado de 2 (dos) niveles, con demolición por medios manuales en un tercer nivel, misma que ya se encuentra concluida, precisando que hay una puerta de comunicación con uno de los locales comerciales, en cuya parte posterior se localiza un área con características de reciente edificación, la cual se encuentra ocupada y en funcionamiento formando parte de dicho local; el aprovechamiento es "Demolición parcial por medios manuales, trabajos de remodelación y giro comercial en planta baja, así como bodega en primer nivel del cuerpo constructivo frontal", con las superficies siguientes: total del predio 547 m² (quinientos cuarenta y siete metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banqueta 1,250 m² (mil doscientos cincuenta metros cuadrados), desplante 547 m² (quinientos cuarenta y siete metros cuadrados), así como una altura total 11 m (once metros lineales), sin contar con área libre, las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación. -----

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

*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392*

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Ahora bien, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

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

(...)

Artículo 29.- *Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.*-----

Plazo que transcurrió del veintinueve de marzo al trece de abril de dos mil veintitrés, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha catorce de abril de dos mil veintitrés, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, en la que hace constar de manera medular que observó un inmueble constituido por dos cuerpos constructivos preexistentes, el primero consta de 3 (tres) niveles, dos locales comerciales al frente con giro de perfumería, en cuyo pasillo de acceso se advierten costales con productos propios de demolición parcial por medios manuales y el resto se encuentra en deterioro, no obstante cuenta con características propias de trabajos de remodelación, observando material de obra, tales como, perfiles metálicos, polines y grava, asimismo, en primer nivel advirtió área de bodega perteneciente al local comercial; el segundo se encuentra edificado de 2 (dos) niveles, con demolición por medios manuales en un tercer nivel, misma que ya se encuentra concluida, precisando que hay una puerta de comunicación con uno de los locales comerciales, en cuya parte posterior se localiza un área con características de reciente edificación, la cual se encuentra ocupada y en funcionamiento formando parte de dicho local; el aprovechamiento es "Demolición parcial por medios manuales, trabajos de remodelación y giro comercial en planta baja, así como bodega en primer nivel del cuerpo constructivo frontal", con las superficies siguientes: total del predio 547 m² (quinientos cuarenta y siete metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banquetta 1,250 m² (mil doscientos cincuenta metros cuadrados), desplante 547 m² (quinientos cuarenta y siete metros cuadrados), así como una altura total 11 m (once metros lineales), sin contar con área libre.

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar la zonificación, número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

(...)

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.

(...)

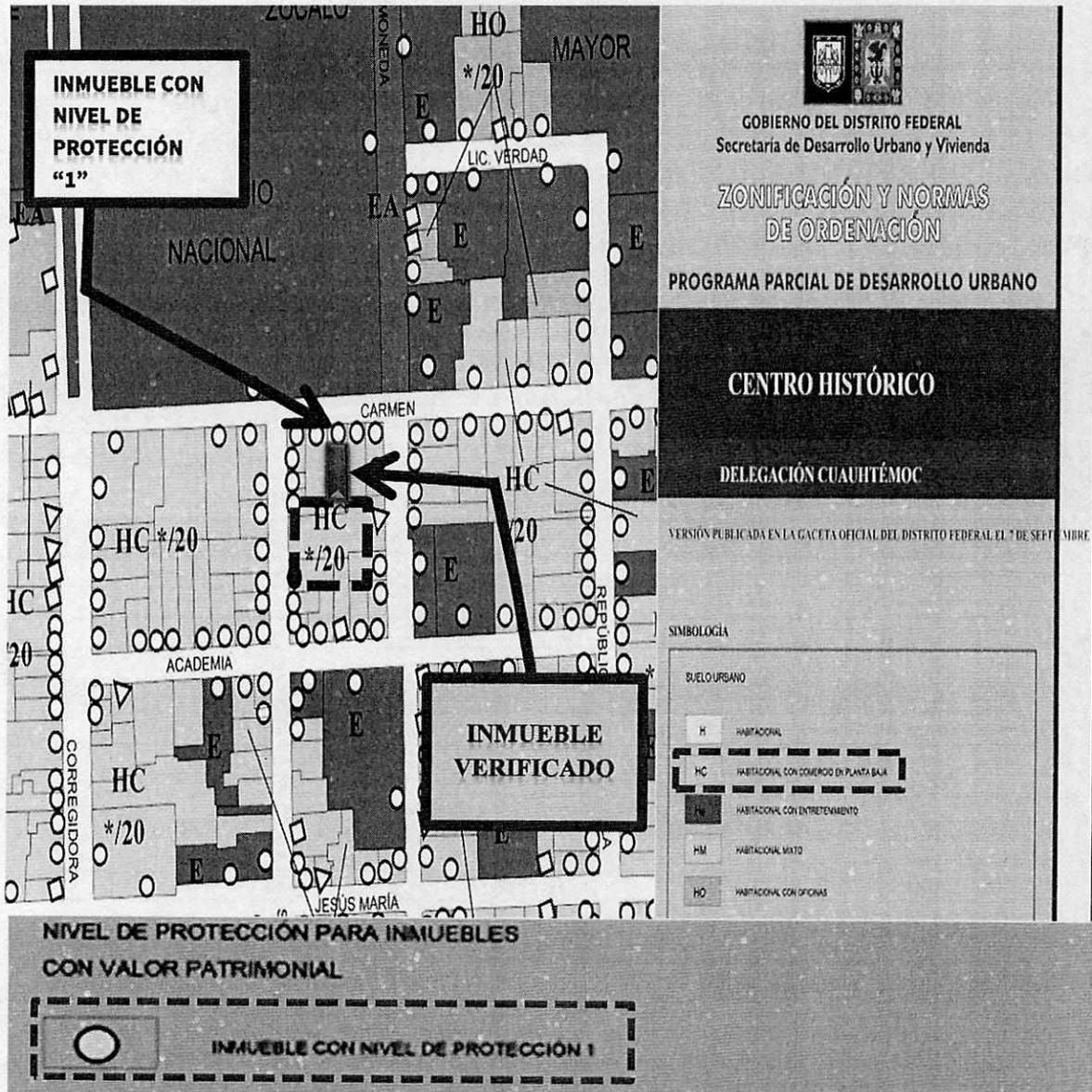
III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, 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.

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se establezca la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés.

Ahora bien, a efecto de identificar la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito y emitir la presente determinación, esta autoridad procede al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene 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, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado a través del mismo medio el siete de septiembre de dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación: **HC*/20**, Habitacional con comercio en planta baja, * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica y 20% mínimo de área libre; mismo que puede ser localizado en el Plano de Divulgación de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023



Asimismo, es preciso señalar que el inmueble verificado se localiza en Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos Perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que está sujeto a la aplicación de **la Norma de Ordenación Número 4 (cuatro) en Áreas de actuación**; hecho que se robustece con el original del Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1117/2023, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno; en el que se señala lo siguiente:

*"[...] El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial, y Zona de Monumentos Históricos Perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Considerado de valor arquitectónico por esta Secretaría con nivel de protección 1 y publicado en el Anexo IX. Listado de Elementos del***



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

Patrimonio Cultural Urbano”, con el número consecutivo 698 en la página 123, del Programa Delegacional referido [...]” (sic).-----

Aunado a que del “SIG” (Sistema de Información Geográfica) del sitio de “internet”, que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de “SIG”, en la opción Domicilio numeral 2 (dos), con los datos del inmueble visitado se advierte que es considerado de valor arquitectónico con nivel de protección 1, tal y como se advierte a continuación:-----

NIVELES DE PROTECCIÓN

Código	CHPPCH1	
Clave	Nivel de Protección 1 Centro Histórico	
Descripción	Inmueble determinado por su valor urbano, arquitectónico y significado histórico y artístico.	
Generalidades	La clasificación de cada inmueble incluido en estos tres niveles de protección, esta sujeta a modificaciones en función del avance de los estudios del INAH e INBA. Con base en los niveles de protección, y para efectuar alguna de las intervenciones que se indican a continuación, se deberá contar con la aprobación del INAH, INBA y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.	
Normas	Para los efectos de este Programa Parcial, se establecieron diferentes niveles de protección de inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones.	
Características	Tipo de Intervención	Nivel de Protección 1
	1. Demoliciones	
	Demolición total	Prohibido
	Demolición parcial excepto fachada	Prohibido
	Demolición excepto 1ª Cruzja	Prohibido
	Demolición parcial de la fachada	Prohibido
	2. Restauraciones	
	Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas.	Prohibido
	Acabados, herrería y carpintería no estructural.	Permitido
	Sustitución del color de pintura.	Permitido
	3. Modificaciones	
	De planta tipo en forma y distribución.	Prohibido
	De fachada original.	Prohibido
	Remanitos o salientes del paramento.	Prohibido
	4. Adiciones	
	Niveles superiores a la edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Fisonomía Urbana.	Previa autorización
	Atenas posteriores en áreas libres.	Prohibido
	Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana.	Previa autorización
	Balcones y volados fuera del paramento.	Previa autorización
	Instalaciones con vista a la calle.	Prohibido
Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática.	Previa autorización	
Acabados contemporáneos.	Previa autorización	
5. Cambios de Uso de Suelo		
Cambio de uso de acuerdo a los usos permitidos en el Programa Parcial.	Previa autorización	

En ese sentido, al ser sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en “Áreas de Actuación”, previo a llevar a cabo intervenciones en un inmueble que por sus características merecen tutela en su conservación y consolidación, tienen la obligación de contar con un Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); cuerpo normativo que para mejor referencia se cita a continuación:-----

Decreto que contiene 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

(...)

4 Áreas de Conservación Patrimonial

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

(...)

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.

(Énfasis añadido)

Derivado de lo anterior, al haberse llevado a cabo intervenciones en el inmueble de mérito, consistentes en demolición parcial, remodelación y edificación de un cuarto, está obligado a dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 65, 66 y 91 de la ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como 68, 69, 70 fracciones I, II, III y VI y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; disponen lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

(...)

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

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

(...)

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

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

(...)

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

Artículo 69. Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

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

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

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. -----

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. -----

(...)------

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.-----

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al localizarse en dentro de un Polígono de Área de Conservación Patrimonial, siendo afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, así como en Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", **para la realización de cualquier intervención** es requisito para su ejecución contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), vigentes en sentido positivo que amparen las citadas intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado, sin que la persona visitada acreditara al momento de la visita de verificación ni durante la substanciación del presente procedimiento, contar con dichas documentales, con las cuales amparara las intervenciones ejecutadas en el inmueble de mérito, no obstante de haber sido solicitadas mediante orden de visita de verificación de fecha veintisiete de marzo de dos mil veintitrés.-----

Lo anterior, 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 artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mismos que se citan: -----

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

(...)------



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

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.-----

Contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

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

En relación con lo establecido en los numerales 70 fracciones I, II, III, VI y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal anteriormente referidos, así como los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley en cita, mismos que para mayor referencia a continuación se transcriben: -----

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 ese sentido, se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos y las actividades de los habitantes; por lo que era ineludible la obligación de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado, toda vez que el mismo se encuentra localizado dentro de un Polígono de Área de Conservación Patrimonial, siendo afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, así como en Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", ya que está sujeto a la aplicación de ordenamientos que conllevan la aplicación de normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno arquitectónico, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, circunstancias que no acontecieron en el caso que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Por lo anterior, y toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:-----

-----**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**-----

I. La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que las infracciones en que incurrió el visitado son consideradas como graves; toda vez que realizó intervenciones en el inmueble verificado consistentes en demolición parcial, remodelación y edificación de un cuarto, sin acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado, lo que conlleva un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento, se localiza dentro de un Polígono de Área de Conservación Patrimonial, siendo afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, así como en Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", por lo que merece tutela en su conservación y consolidación por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.-----

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble constituido por 3 (tres) niveles, en donde se observó material de obra, tales como, perfiles metálicos, polines y grava, área con características de reciente edificación, en el que se llevan a cabo trabajos de demolición parcial, remodelación y edificación de un cuarto con una superficie de construcción a partir del nivel de banqueta de 1,250 m² (mil doscientos cincuenta metros cuadrados), siendo una inversión económica considerable para el pago de mano de obra, la realización de los trabajos y adquisición de materiales para la construcción; en ese sentido, se concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

[Redacted area]

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por haber realizado en el inmueble visitado intervenciones consistentes en demolición parcial, remodelación y edificación de un cuarto, sin acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), vigentes en sentido positivo que ampararan dichas intervenciones; resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,000 (MIL) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$103,740.00 (CIENTO TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por haber realizado en el inmueble visitado intervenciones consistentes en demolición parcial, remodelación y edificación de un cuarto, sin acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), vigentes en sentido positivo que ampararan dichas intervenciones, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Correo Mayor, número 20 (veinte), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En virtud de lo anterior y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la medida cautelar consistente en la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

sellos de clausura.-----

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

VIII. Multas.-----

(...)

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

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

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

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

I. Apremio sobre el patrimonio; -----

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. -----

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

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

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

(...)-----

Artículo 18.- También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia. -----

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

(...)-----

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...)-----

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

(...)-----

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

(...)-----

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

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

(...)-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

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

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.-----

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;-----

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----

(...)-----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----

(...)-----

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

(...)-----

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.-----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$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 a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----
- B)** Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; así como, **2)** acredite contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

Historia (INAH), vigentes en sentido positivo que ampararan las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I y 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, 48 fracción II, 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1,000 (MIL) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$103,740.00 (CIENTO TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Correo Mayor, número 20 (veinte), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

En virtud de lo anterior y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la medida cautelar consistente en la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura.

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o a 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2023

determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 132 (ciento treinta y dos), Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

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

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Correo Mayor, número 20 (veinte), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

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

NOVENO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ
LIC. RUBÉN JULIÁN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARAJIA JESSICA RIVERO CRUZ

18/18