



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

En la Ciudad de México, a catorce de junio de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sullivan, número veinticinco (25), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por Irving Alfaro Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintisiete de abril de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2473/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El ocho de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal del [REDACTED] en su carácter de fiduciario, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al cual le recayó auto de diez de mayo de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, por acreditada la personalidad de la promovente y el interés de su representada, también, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a la personada señalada en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar 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.- Seguida la secuela procesal, el treinta y uno de mayo 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 de la promovente, en la que tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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 de 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE SULLIVAN NUMERO 25 COLONIA SAN RAFAEL ALCALDÍA CUAUHTEMOC CODIGO POSTAL 06470 EN ESTA CIUDAD MÉXICO CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ SEÑALARSE EN LOS INDICADORES OFICIALES DE LA CALLE Y NUMERO Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE ME ATIENDE EL DOMICILIO EL C [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CALIDAD DE RESPONSABLE ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO EN PRESENCIA DE SUS TESTIGOS, EN RELACIÓN DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN REALIZÁNDOSE EXCAVACIÓN PERIMETRAL PARA MURO MILAN Y EN ALGUNAS COLINDANCIAS SE ADVIERTE AL MOMENTO MURO LANZADO AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRABAJADORES CON PROTECCIÓN Y EQUIPO ASÍ COMO MAQUINARIA COMO RETROEXCAVADORA PERFORADORA PARA PILA Y PERFORADORA ALMEJA Y UNA GRUA MOVIL Y UN CAMION DE VOLTEO SE ADVIERTE UNA AREA CON SANITARIOS CON AREA DE COMEDOR Y OFICINA MÓVILES, SE ADVIERTE PERSONAS REALIZANDO ARMADO DE BARILLA Y ARMADO DE PILAS AL MOMENTO NO SE ADVIERTE NIVEL CONSTRUCTIVO NI SUPERIOR NI INFERIOR AL NIVEL DE BANQUETA. 2. AL MOMENTO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE POR LO ANTES DESCRITO. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN DONDE SE ADVIERTEN CONSTRUCCIÓN Y EXCAVACIÓN. 4. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA 5. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS EN EL INMUEBLE 6. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS EN EL INMUEBLE 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (3220M²) TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE AL MOMENTO ES DE (3220M²) TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS YA QUE AL MOMENTO NO EXISTE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. C) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE DESPLANTE POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA OBRA D) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA OBRA. E) AL MOMENTO NO SE OBSERVAN SOTANOS EN EL PREDIO F) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SEMISOTANO EN EL INMUEBLE G) AL MOMENTO NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTITUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA OBRA H) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE NIVEL MEDIO DE BANQUETA POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA OBRA I) NO SE PUEDE DETERMINAR SI EXISTE AREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA OBRA. 8. AL MOMENTO SE ADVIERTE EL LEVANTAMIENTO DE MURO LANZADO EN ALGUNAS PARTES COLINDANTES Y PROTECCIÓN PARCIAL CON MALLA SOMBRA EN ALGUNOS SECTORES Y SE ADVIERTE BARRA PERIMETRAL CON TAPILES METALICOS EN SUS FRENTEROS 9. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE SERAPIO RENDON Y SADI CARNOT SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A CERO METROS LINEALES YA QUE HACE ESQUINA 10. EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTEROS SIENDO EL PRINCIPAL ACCESO EL UBICADO EN SULLIVAN CON UNA LONGITUD DE CINCUENTA Y NUEVE METROS LINEALES (59M) Y EL SEGUNDO FRENTE EL CUAL NO TIENE ACCESO UBICADO SOBRE LA CALLE SADI CARNOT CON UNA LONGITUD DE CINCUENTA Y CINCO METROS LINEALES (55M). EN RELACION EN LOS INCISOS A,B,C,D Y E AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE EXHIBIERON LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó una obra en etapa de cimentación, en la cual se realizaba una excavación perimetral para muro milan y en algunas colindancias advirtió muro lanzado, asimismo señaló que al interior se encontraban trabajadores con protección y equipo llevando a cabo armado de varilla y armado de pilas, máquina retroexcavadora perforadora para pila, perforadora almeja, grúa móvil, un (1) camión de volteo y diversas áreas, tales como sanitarios, comedor y oficinas móviles; cuya superficie total del predio es de tres mil doscientos veinte metros cuadrados (3,220 m²), la cual fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidos los siguientes documentos:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, FOLIO N 22073-151FLXO21 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON UNA ZONIFICACION HO/10/30/Z.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NUMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTEMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 000987 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.
- III.- DICTÁMEN TÉCNICO PARA EL PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO SEDUV/DGOU/DPCUEP/1672/2022 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA DOCUMENTOQUE DETERMINA PROCEDENTE EL PROYECTO DE OBRA NUEVA EN EL INMUEBLE DE REFERENCIA.
- IV.- DICTÁMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO SEDUV/DGPU/0549/2022 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA , EL CUAL INDICA QUE SE EMITE DICTÁMEN DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO SULLIVAN 25..
- V.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIDO POR SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE DE UN AÑO CONTADO DEL DIA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN, CON FOLIO SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA DOCUMENTO QUE INDICA SE OTORGA ENFAVOR DELPROMOVENTE, LA AUTORIZACION CONDICIONADA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL PARA LA REALIZACION DEL PROYECTO EN LOS TERMINÓS INDICADOS EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si 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. -----

En este sentido, por lo que hace a la instrumental consistente en la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial, folio 000987, es de señalar que si bien, fue presentada durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes... -----

(Énfasis añadido)

Finalmente, en relación a las documentales restantes exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el ocho de mayo 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. -----

Manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Finalmente, de los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por la persona visitada, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional. -----

III. Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada por el Notario Público número diecisiete (17) del Estado de México con residencia en Tlalnepantla de Baz, de la Licencia de Construcción Especial, número 6/06/029/2021 para la demolición total del inmueble desarrollado en dos niveles (semisótano más P.B. más 1 nivel más P. Azotea), actualmente desocupado, con una superficie a demoler de 3,373.16 M², a favor del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por el Notario Público número diecisiete (17) del Estado de México con residencia en Tlalnepantla de Baz, del Dictamen Técnico para el Proyecto de Obra Nueva en A.C.P, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1672/2022, de nueve de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

junio de dos mil veintidós, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Copia certificada por el Notario Público número diecisiete (17) del Estado de México con residencia en Tlalnepantla de Baz, del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGPU/DG0549/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022, de diecisiete de febrero de dos mil veintidós, signado por la Directora General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por el Notario Público número diecisiete (17) del Estado de México con residencia en Tlalnepantla de Baz, del oficio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto en el inmueble materia del presente procedimiento mediante Resolución Administrativa, de veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, emitida por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Copia certificada por el Notario Público número diecisiete (17) del Estado de México con residencia en Tlalnepantla de Baz, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22073-151FLXO21, de once de noviembre de dos mil veintiuno, respecto del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. ---

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

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. ----

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 alguna 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 tenor, la persona visitada exhibió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22073-151FLX021, de once de noviembre de dos mil veintiuno, a favor del inmueble verificado, por lo que toda vez que en términos del artículo 158 párrafo segundo del Reglamento anteriormente citado, establece que su vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, y derivado de que de las constancias que obra en autos del presente procedimiento no se advierte el pago realizado en el ejercicio fiscal dos mil veintidós, se desprende que a toda luz dejó de surtir efectos jurídicos. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

No obstante, se desprende que el referido Certificado fue expedido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, por lo que es procedente entrar a su estudio para determinar los parámetros aplicables para el inmueble verificado, del que se desprende entre otras cosas, que le corresponde la zonificación **HO/10/30/Z** [Habitacional con Oficinas, diez (10) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda]; aunado a que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de en cita.

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación consistentes en una obra en etapa de cimentación; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:

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

4. Áreas de Conservación Patrimonial

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

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

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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

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.

Ahora bien, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció las siguientes instrumentales:

1.- Licencia de Construcción Especial, número 6/06/029/2021, signada por la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se desprende lo siguiente:

"...SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL NO 6/06/029/2021 PARA DEMOLICIÓN TOTAL DEL INMUEBLE DESARROLLADO EN DOS NIVELES (SEMISÓTANO MÁS P.B. MÁS 1 NIVEL MÁS P. AZOTEA), ACTUALMENTE DESOCUPADO, CON UNA SUPERFICIE A DEMOLER DE 3,373.16 M², A FAVOR DEL INMUEBLE VISITADO..." (Sic)

Por tanto, se desprende que la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc otorgó la Licencia de Construcción Especial para llevar a cabo la demolición de dos (2) niveles, consistentes en semisótano, planta baja y un nivel superior, es decir, dos (2) niveles sobre nivel de banqueta, con una superficie a demoler de tres mil trescientos setenta y tres punto dieciséis metros cuadrados (3,373.16 m²), que contenía el inmueble materia del presente procedimiento.

2.- Dictamen Técnico para el Proyecto de Obra Nueva en A.C.P, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1672/2022, de nueve de junio de dos mil veintidós, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, advirtiendo lo que a continuación se cita:

"... esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio habitacional para 377 viviendas con comercio en Planta Baja, en 10 niveles (2 Sótanos, P.B. + 9 niveles con una altura de 35.40 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 22,550.43 m² y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueta de 6,646.84 m², para proporcionar 176 cajones de estacionamiento..." (Sic)

Bajo esa tesis, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para un edificio habitacional para trescientas setenta y siete (377) viviendas con comercio en planta baja, en diez (10) niveles [dos (2) Sótanos, P.B. + nueve

Handwritten signature

Handwritten signature



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

(9) niveles con una altura de treinta y cinco punto cuarenta metros (35.40 m) al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de veintidós mil quinientos cincuenta punto cuarenta y tres metros cuadrados (22,550.43 m²) y una superficie de construcción bajo el nivel de banquetta de seis mil seiscientos cuarenta y seis punto ochenta y cuatro metros cuadrados (6,646.84 m²), para proporcionar ciento setenta y seis (176) cajones de estacionamiento, en el inmueble verificado. -----

3.- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGPU/DG0549/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022, de diecisiete de febrero de dos mil veintidós, signado por la Directora General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se puede constatar en su resolutivo PRIMERO, lo siguiente: -----

"... SE EMITE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "SULLIVAN 25", EL CUAL CONSISTE EN LA CONSTRUCCIÓN EN PLANTA BAJA DE ÁREA COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO URBANO ASÍ COMO 9 NIVELES DEL DESARROLLO HABITACIONAL CON 377 UNIDADES DE VIVIENDA (10 NIVELES EN TOTAL), ADEMÁS DE 2 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD PARA 206 CAJONES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y 100 CAJONES DE BICIESTACIONAMIENTO Y EL 3er SÓTANO PARA CISTERNAS..." (Sic) -----

Así las cosas, el diecisiete de febrero de dos mil veintidós, se emitió de manera positiva, el dictamen de impacto urbano para la construcción del proyecto denominado "Sullivan 25", el cual consiste en la construcción en planta baja de área comercial y equipamiento urbano así como nueve (9) niveles del desarrollo habitacional con trescientos setenta y siete (377) unidades de vivienda [diez (10) niveles en total], además de dos (2) sótanos para estacionamiento con capacidad para doscientos seis (206) cajones para vehículos automotores y cien (100) cajones de biciestacionamiento y el tercer sótano para cisternas, a favor del inmueble materia del presente procedimiento. -----

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió una obra en etapa de cimentación, en la cual se realizaba una excavación perimetral para muro milan y en algunas colindancias advirtió muro lanzado, en un predio con una superficie total de tres mil doscientos veinte metros cuadrados (3,220 m²), sin que asentara lo correspondiente a las superficies de desplante, área libre y máxima de construcción debido al avance de la obra; por tanto, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación, las intervenciones realizadas al inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con las instrumentales aportadas en el procedimiento en el que se actúa. -----

No obstante, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada tenía la obligación de presentar uno vigente durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

Por lo anterior, al realizar intervenciones sin demostrar contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada contraviene lo dispuesto en lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

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

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

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

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 a 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 aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer la sanción que quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al realizar intervenciones sin acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; esta autoridad advierte de autos, el instrumento notarial ciento cincuenta y cuatro mil trescientos treinta (154,330), pasado ante la fe del Notario Público número ciento treinta y dos (132) de la Ciudad de México, de tres de diciembre de dos mil veinte, del cual se desprende el precio por concepto de compraventa del inmueble visitado erogado por la persona moral interesada en el presente procedimiento por la cantidad de [REDACTED] así como el pago por la emisión del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", número 1/06/077/2022 RCUC/077/2022, por la cantidad de [REDACTED] y también, el monto por derechos por concepto de expedición de la licencia de construcción especial en la modalidad de demolición total la cantidad de [REDACTED] asimismo, considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma [REDACTED] así como, bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

SANCIÓN

ÚNICA.- Por realizar intervenciones sin acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] una **MULTA** equivalente a trescientas (300) 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 **TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N. (\$31,122.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

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

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

II. Multa;

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

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

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

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$103.74 pesos mexicanos, el anual 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 LA SANCIÓN

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

ÚNICA.- 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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

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, 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 adscrita 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 de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] una **MULTA** equivalente a trescientas (300) 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 **TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N. (\$31,122.00).**

CUARTO.- 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 el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/385/2023

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] o bien, a través del ciudadano [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

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

OCTAVO.- 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ