EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/589/2024

En la Ciudad de México, veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro. ----------

---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle José Alvarado, número veinticinco (25), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuenta catastral [redacted], y; ----------

---

----------**R E S U L T A N D O** ----------

1.- El diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veinte del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3352/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- Con fecha tres de julio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [redacted] quienes dijeron ser [redacted] del presente procedimiento, mediante el cual formularon observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocurso, al que le recayó proveído de fecha ocho de julio del mismo año, a través del cual se reconoció el interés de los promoventes, se tuvieron por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. ----------

---

5.- El día quince de agosto de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted], en su carácter de [redacted] en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, teniéndose 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: ----------

---

----------**C O N S I D E R A N D O S** ----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona visitada; 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 si el inmueble visitado cumple con las disposiciones de 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 del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 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 actuaciones 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: ----------

---

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y EL NÚMERO VISIBLE, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [redacted] CON CARÁCTER DE [redacted] QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, CON EL NÚMERO VISIBLE EN FACHADA. AL INTERIOR SE ENCUENTRAN SECCIONES Y MENAJE PROPIOS DE CASA HABITACIÓN, OBSERVANDO EN PLANTA BAJA COCINA, SALA Y COMEDOR; EN PRIMER Y SEGUNDO NIVELES SE ENCUENTRAN RECÁMARAS; EN TERCER NIVEL SE ENCUENTRA UNA SECCIÓN A CIELO ABIERTO HABILITADA COMO ROOF GARDEN, INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y EN LA PARTE POSTERIOR OTRA SECCIÓN CON CUBIERTA DE POLICARBONATO DONDE SE ENCUENTRA UN COMEDOR CON MESAS Y SILLAS. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

(MODIFICACIÓNY/U AMPLIACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O INSTALACIÓN)_AL MOMENTO SE REALIZA ÚNICAMENTE RESANE Y PINTURA DE MUROS INTERIORES Y LIMPIEZA. SIN EMBARGO APRECIO QUE LOS ACABADOS DE PISOS Y MUROS SON RECIENTES, ASÍ COMO LA PINTURA EN FACHADA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA HABILITADO PARA USO HABITACIONAL. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. LA EDIFICACIÓN CONSTA DE CUATRO NIVELES (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES). 5.- (EN SU CASO) NÚMERO DE VIVIENDAS. AL INTERIOR SE ENCUENTRA UNA VIVIENDA. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. NOVENTA (90) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO SESENTA (255.60) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. DIECIOCHO PUNTO SESENTA (18.60) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. SETENTA Y UNO PUNTO CUARENTA (71.40) METROS CUADRADOS. E) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO QUE LA INDIQUE. F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. ONCE PUNTO CUARENTA (11.40) METROS. G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL (SIC). DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO SESENTA (255.60) METROS CUADRADOS. H) ALTURA DE ENTREPISOS. EN LA PLANTA BAJA ES VARIABLE, SIENDO EL MÁXIMO DE DOS PUNTO OCHENTA (2.80) METROS. EN LOS NIVELES SUPERIORES ES DE DOS PUNTO TREINTA (2.30) METROS. 7.- SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL INMUEBLE VISITADO, INDICAR SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES. NO OBSERVO RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES. EN LA PARTE POSTERIOR SE ENCUENTRA UN PATIO QUE FUNGE COMO ÁREA LIBRE, CON UNA SUPERFICIE DE DIECIOCHO PUNTO SESENTA (18.60) METROS CUADRADOS, ABARCANDO EL ANCHO TOTAL DE LA PARTE POSTERIOR. 8.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. NO OBSERVO PROTECCIÓN ADICIONAL A LAS CONTRABARDAS DEL INMUEBLE. 9.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MONTERREY Y MEDELLÍN, SIENDO LA PRIMERA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A CIEN (100) METROS. 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE HACIA LA VIALIDAD QUE MIDE SEIS PUNTO TREINTA (6.30) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. AL MOMENTO NO EXHIBE. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE. 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 ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE. D.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. AL MOMENTO NO EXHIBE. ----------

---

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble preexistente constituido de planta baja y tres niveles superiores, esto es, cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, en cuyo interior observó secciones y menaje propios de casa habitación, así como trabajos de intervención descritos como; limpieza, resane y pintura de muros interiores, haciendo constar además que pudo observar que la pintura en fachada y los acabados de pisos y muros son recientes. ----------

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. ----------

---

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: ----------

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

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona interesada, en la oficialía de partes de este Instituto el día tres de julio de dos mil veinticuatro; ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte promovente, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. ----------

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere lo siguiente: *"...A continuación, menciono los trabajos llevados a cabo en base y apegados al artículo 62 sin afectar elementos estructurales y únicamente para remodelación y mantenimiento autorizados por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal hoy CDMX (VIGENTE): 1.- Pintura general en interiores y exteriores 2.- Resane en muros interiores 3.- Sustitución de muebles de baño e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias en mal estado 3.-Substitucion de herrería en puertas y ventanas en mal estado 4.- Impermiavilizacion en azotea 5.-Limpieza y sustitución de loseta y madera en algunas áreas como sala, comedor, recamaras y cocina..."* (sic). ----------

De los argumentos de derecho restantes, se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las documentales exhíbitas acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; en consecuencia, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

Por último, del estudio a los alegatos formulados de manera verbal en la audiencia de fecha quince de agosto de dos mil veinticuatro, se advierte que el compareciente ratificó lo expresado en el escrito de observaciones; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento. ----------

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. ----------

---

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: ----------

---

1. Original del escrito de fecha once de diciembre de dos mil veintitrés, signado por [redacted] con fecha en sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, JUD de Manifestaciones y Licencias ocho de enero de dos mil veinticuatro, el cual que se valoran en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales privadas cuya valoración quedan al arbitrio de esta autoridad.----------

   ---

2. Original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 2280, con fecha de recepción en sello de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

   ---

3. Original de la Solicitud de Información Sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, tramite INBA-02-003, folio 2244, con fecha en sello de recepción de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, once de diciembre de dos mil veintitrés, para el inmueble materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III 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 hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. ----------

---

Ahora bien, del original del escrito de fecha once de diciembre de dos mil veintitrés, signado por Leonardo Nhaux y Claudia Andrea López, con fecha en sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, JUD de Manifestaciones y Licencias ocho de enero de dos mil veinticuatro, es de precisar que de su contenido se advierte que se trata de un aviso presentado bajo protesta de decir verdad, para realizar ciertos trabajos de obras menores en el inmueble visitado, sin afectar elementos estructurales ni llevar a cabo ningún tipo de modificación y/o ampliación del inmueble; en consecuencia, procede determinar que con esta probanza únicamente acredita el cumplimiento a disposiciones en materia de edificaciones y construcciones, no así que los trabajos de intervención advertidos por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia se encuentra permitidos en términos de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. ----------

---

Ahora bien, es 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, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: - ----

---

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

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

---

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----

---

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el 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 Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. ----

---

Artículo 158. *Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:* ----

---

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----

---

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. ----

---

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. ----

---

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

correspondientes respecto del certificado de que se trate. ----------

---

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. ----------

---

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. ----------

---

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

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

---

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

---

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

---

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. ----------

---

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas. ----------

---

En consecuencia y con la finalidad de determinar las disposiciones específicas establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México aplicables al inmueble visitado, esta autoridad procede al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, de cuyo contenido y plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/M [Habitacional, cuatro (4) niveles, veinte por ciento de área libre, densidad media (M), una vivienda cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de terreno], así como que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional en estudio. ----------

---

Por otra parte, a afecto de conocer las características a las restricciones específicas aplicables al predio que nos ocupa, esta autoridad procedió a consultar el "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, de cuyo análisis, se colige que si bien en este listado no se encuentra incluido el inmueble visitado, sin embargo este colinda con el predio identificado con el número ciento ochenta y dos (182) de la calle de San Luis de valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, listado

con el número consecutivo seis mil seiscientos cuarenta y siete (6647), que se muestra en la siguiente imagen: ----------

---

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtemoc

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
6647	SAN LUIS POTOSI	182	[redacted]		3	

Por lo anterior, en términos de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracción I y II, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México o bien 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, así como con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

---

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. ----------

---

4. Áreas de Conservación Patrimonial ----------

---

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

---

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.* ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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

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

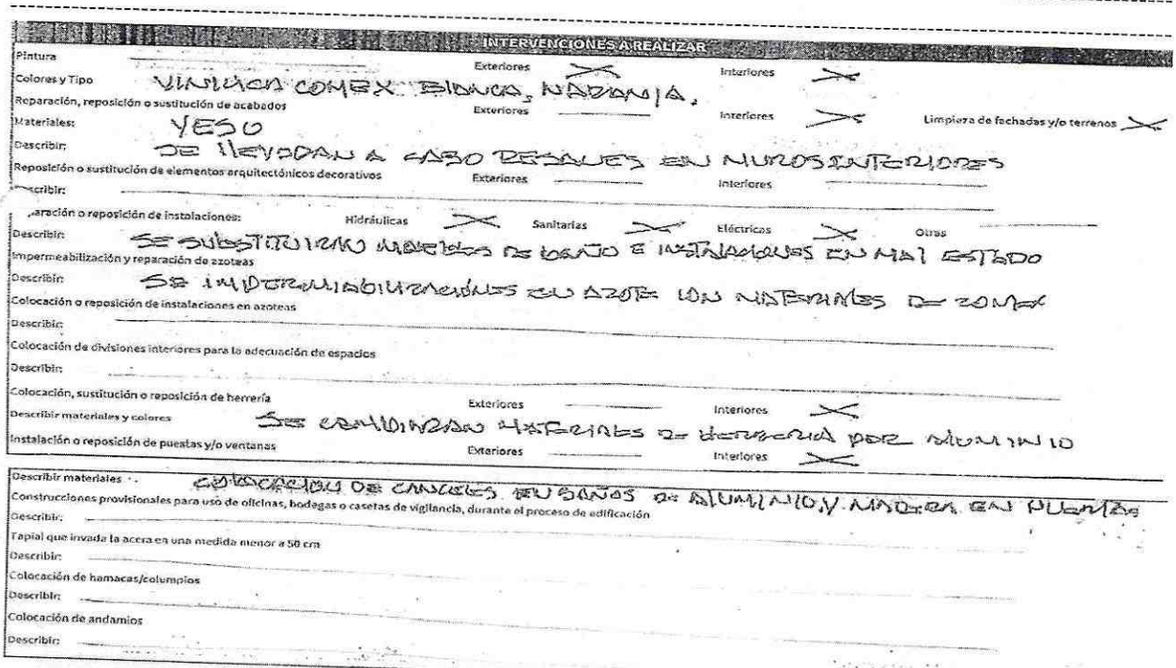
Artículo 70*. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.* ----------

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

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

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, a efecto de demostrar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 2280, con fecha de recepción en sello de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, de cuya parte conducente se advierte: ----------



INTERVENCIONES A REALIZAR

Pintura — Exteriores: X — Interiores: X
Colores y Tipo: VINILICOS COMEX BLANCA, NARANJA.
Reparación, reposición o sustitución de acabados — Exteriores: ____ — Interiores: X — Limpieza de fachadas y/o terrenos: X
Materiales: YESO
Describir: DE LLEVADAN A CABO RESANES EN MUROS INTERIORES
Reposición o sustitución de elementos arquitectónicos decorativos — Exteriores: ____ — Interiores: ____
Describir: ____
Reparación o reposición de instalaciones: — Hidráulicas: X — Sanitarias: X — Eléctricas: X — Otras: ____
Describir: SE SUBSTITUIRAN MUEBLES DE BAÑO E INSTALACIONES EN MAL ESTADO
Impermeabilización y reparación de azoteas
Describir: SE IMPERMEABILIZARAN EN AZOTEA CON MATERIALES DE ZONA
Colocación o reposición de instalaciones en azoteas
Describir: ____
Colocación de divisiones interiores para la adecuación de espacios
Describir: ____
Colocación, sustitución o reposición de herrería — Exteriores: ____ — Interiores: X
Describir materiales y colores: SE REMODELARAN HERRERIAS DE HERRERIA POR MADERA
Instalación o reposición de puestas y/o ventanas — Exteriores: ____ — Interiores: X
Describir materiales: COLOCACION DE CANCELES EN BAÑOS DE ALUMINIO Y MADERA EN PUERTAS
Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o casetas de vigilancia, durante el proceso de edificación
Describir: ____
Tapial que invada la acera en una medida menor a 50 cm
Describir: ____
Colocación de hamacas/columpios
Describir: ____
Colocación de andamios
Describir: ____

De la reproducción anterior, se advierte que se dio aviso a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de los trabajos de intervención

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

consistentes: en pintura en interiores y exteriores; reparación, reposición o sustitución de acabados interiores y limpieza de fachadas; reparación o reposición de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas; impermeabilización y reparación de azoteas; colocación, sustitución o reposición de herrería interior; instalación o reposición de puertas y/o ventanas interiores, resultando evidente que la documental que nos ocupa ampara la totalidad de los trabajos de intervención realizados en el inmueble visitado. ----------

---

Por otra parte, respecto al original de la Solicitud de Información Sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, tramite INBA-02-003, folio 2244, es de precisar que con dicha documental únicamente se acredita que el inmueble visitado colinda con inmueble de valor artístico identificado con el número ciento ochenta y dos (182) de la calle de San Luis, por lo que se recomienda la protección del mismo, no así que cumple con la obligación de contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de la que se advierta que la totalidad de los trabajos de intervención se encuentran permitidos.----------

---

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y 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 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan: ----------

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona visitada al no haber demostrado contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran permitidas, contraviene lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del Programa Delegacional aplicable, en relación con 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.* ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/589/2024

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

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

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

Artículo 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".* ----------

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de las personas visitadas de acreditar contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. ----------

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: ----------

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrieron las personas visitadas afectan el interés público, toda vez que a

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

realizar trabajos de intervención consistentes en limpieza, resane y pintura de muros interiores, así como la reciente pintura en fachada y los acabados de pisos en un inmueble que colinda con inmueble de valor artístico identificado con el número ciento ochenta y dos (182) de la calle de San Luis sin contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura del que se advierta que las intervenciones realizadas se encuentran permitidas, las personas visitadas ponen de manifiesto que sobreponen su interés privado al orden público general, lesionando directamente la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. ----------

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que corre agregado en los autos del presente procedimiento, copia autorizada del instrumento cuarenta y seis mil doscientos sesenta y ocho (56,268), de fecha siete de diciembre del año dos mil veintitrés, sacada del protocolo de la notaria número setenta y uno (71) de la Ciudad de México, en la que entre otra cosas se hizo constar el contrato de compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, en el que la parte compradora, pagó el precio de venta de [redacted] aunado a que llevaron a cabo trabajos de intervención consistes en [redacted] trabajos que requieren [redacted] por lo que tomando en consideración lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de [redacted] se estima que éstas circunstancias resultan suficientes para determinar que las personas visitadas [redacted] ----------

---

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

---

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

---

---------- **S A N C I O N E S** ----------

I.- Por no acreditar contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, es procedente imponer a [redacted] del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a veinte (20) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. ($108.57), resulta la cantidad de **DOS MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS 40/100**

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

M.N. ($2,171.40), 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 veinticuatro. ----------

---

II.- Independientemente de la multa impuesta por no acreditar contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a [redacted] del presente procedimiento, para que obtengan la autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas y se abstengan en un futuro de realizar trabajos de intervención en el inmueble materia del presente procedimiento sin contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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 o bien 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, con los que acrediten que dichos trabajos se encuentran permitidos; **APERCIBIDOS** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documental, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. ----------

---

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

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

VIII. Multas.----------

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

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.----------

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

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

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

I. Amonestación con apercibimiento; ----------

II. Multa; ----------

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinticuatro 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 $108.57 pesos mexicanos, el mensual es de $3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2024. ----------

----

----------**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES** ----------

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

----

A. Se hace del conocimiento de las personas visitadas que deberán exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario,

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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. ----------

---

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." ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a [redacted] del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a veinte (20) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. ($108.57), resulta la cantidad de **DOS MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS 40/100 M.N. ($2,171.40).** --

---

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se **AMONESTA** y requiere a [redacted] del presente procedimiento, para que obtengan la autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas y se abstengan en un futuro de realizar trabajos de intervención en el inmueble materia del presente procedimiento sin contar con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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 o bien 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, con los que acrediten que dichos trabajos se encuentran permitidos; **APERCIBIDOS** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y

reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documental, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. ----------

---

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

---

SEXTO.- Se hace del conocimiento de las personas visitadas 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; cuentan 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, interpongan el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a Leonardo Nhaux y Claudia Andrea López copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, a trasvés de [redacted] en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle José Alvarado, número veinticinco (25), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuenta catastral [redacted] ----------

---

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

---

NOVENO.- CÚMPLASE. ----------

Así lo resolvió y firma 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Supervisó
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00