



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

En la Ciudad de México, a ocho de septiembre de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Eje 3 Poniente Medellín, número ciento noventa y siete (197), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veintitrés de junio de dos mil veintitrés, 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 veintiséis del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de junio de los corrientes, mediante el número de oficio identificado como INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3879/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El diez de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien refirió ser [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso al cual le recayó proveído de trece de julio de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del instrumento con el que pretendió acreditar su interés en el presente procedimiento, o bien, cualquier otro documento con el que lo probara, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el uno de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; recurso al que le recayó proveído de cuatro de agosto de la presente anualidad, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por la promovente y por acreditado el interés de la ocurrente, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, también, 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 las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- El veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] no obstante, se desahogaron las pruebas admitidas y no se tuvieron por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública 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, divulgado 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 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/569/2023

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 CONSTITUI 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 EN FACHADA, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS CON CARÁCTER SEÑALADO EN LA ORDEN DE MÉRITO, SIENDO ATENDIDA POR EL [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE, ASÍ COMO DE LA FILMACIÓN, Y ES QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, CON FACHADA CON LADRILLO EN PARTE BAJA CON PROTECCIONES EN VENTANAS COLOR AMARILLO Y VERDE. EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL

DENOMINADO "POLLOS MARIO". EN EL NIVEL SUPERIOR SE OBSERVA LA PANADERÍA Y SECCIÓN DE ALMACENAMIENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. EL SEGUNDO NIVEL SE TRATA DE UNA AMPLIACIÓN HECHA A BASE DE PERFILES DE ACERO Y PANEL, RODEADO DE MALLASOMBRA EN LA PARTE EXTERIOR. AL MOMENTO, DICHA SECCIÓN SE ENCUENTRA DESOCUPADA. ÚNICAMENTE OBSERVANDO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN CONSISTENTE EN CEMENTO, ARENA, RESTOS DE PANEL Y RESTOS DEL ACERO DE REFUERZO UTILIZADO. 2.- AL MOMENTO, LAS INTERVENCIONES SE OBSERVAN ÚNICAMENTE EN EL ÁREA DEL SEGUNDO NIVEL. REITERO QUE LA PLANTA BAJA Y EL PRIMER NIVEL SON PREEXISTENTES. OBSERVO QUE EN EL SEGUNDO NIVEL, EL CUAL YA CUENTA CON LOSA, SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE APLANADOS EN MUROS INTERIORES. NO OMITO MENCIONAR QUE OBSERVO CIMBRA EN DOS DE LAS COLUMNAS DE ACERO, RODEÁNDOLAS. EL SEGUNDO NIVEL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ALBAÑILERÍAS. 3.- AL MOMENTO NO OBSERVO INTERVENCIONES EN ÁREA DE AZOTEA. REITERO QUE LOS TRABAJOS SE EJECUTAN EN EL SEGUNDO NIVEL. 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL. EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVAN TRABAJOS DE OBRA CONSISTENTES EN APLANADOS DE MUROS INTERIORES AL MOMENTO. 5.- LA EDIFICACIÓN CONSTA DE TRES NIVELES (PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES). 6.- NO OBSERVO VIVIENDAS EN EL INMUEBLE. 7.- REITERO QUE NO OBSERVO VIVIENDAS EN EL INMUEBLE. 8.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 98.5 (NOVENTA Y OCHO PUNTO CINCO) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN O ALGÚN OTRO DOCUMENTO QUE LA INDIQUE. C) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 98.5 (NOVENY OCHO PUNTO CINCO) METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 8.3 (OCHO PUNTO TRES) METROS. F) ALTURA DE ENTREPOSOS ES 2.72 (DOS PUNTO SETENTA Y DOS) METROS EN PLANTA BAJA, 2.83 (DOS PUNTO OCHENTA Y TRES) METROS EN EL PRIMER NIVEL Y 2.75 (DOS PUNTO SETENTA Y CINCO) METROS EN EL SEGUNDO NIVEL. G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 291.47 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO CUARENTA Y SIETE) METROS CUADRADOS. 9.- OBSERVO MUROS EN LAS COLINDANCIAS. LOS TRABAJOS SE LLEVAN A CABO EN LA PARTE INTERIOR DEL INMUEBLE. 10.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TAPACHULA Y COAHUILA, Y SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES MEDELLIN Y TAPACHULA. 11.- EL FRENTE POR LA CALLE MEDELLIN MIDE 9.74 (NUEVE PUNTO SETENTA Y CUATRO) METROS; EL FRENTE POR LA CALLE TAPACHULA MIDE 10.08 (DIEZ PUNTO CERO OCHO) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. D.- AL MOMENTO NO EXHIBE VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble de edificación preexistente constituido por planta baja y dos (2) niveles superiores, es decir, tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, advirtiendo en planta baja un establecimiento denominado "POLLOS MARIO"; en primer nivel una panadería y sección de almacenamiento para dicho establecimiento; en segundo nivel constató que se encontraba en etapa de albañilería, pues se llevaba a cabo una ampliación hecha a base de perfiles de acero y panel, el cual se encuentra rodeado de malla sombra en la parte exterior, en el que advirtió trabajos de aplanados en muros interiores y cimbra en dos de las columnas de acero, asimismo refirió que se encontraba material para la construcción consistente en cemento, arena, restos de panel y restos de acero del refuerzo utilizado; señalando que el aprovechamiento es de "comercial en planta baja y primer nivel, en segundo nivel trabajos de obra consistentes en aplanados de muros interiores".



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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, 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 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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el diez de julio de dos mil veintitrés, recurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que derivado de la emisión de la orden de visita de verificación relacionada con el predio verificado, se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a su dicho la orden y el acta de visita de verificación carecen de una debida fundamentación y motivación, así como que la orden se emitió de forma genérica sin estar dirigida a persona cierta. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Asimismo, la persona visitada aduce que las mediciones obtenidas en la visita de verificación son incorrectas, así como que el instrumento para determinar las mismas no es idóneo para ello, sin que haya ofrecido alguna prueba con la cual acredite su dicho en el libelo de estudio, pues los instrumentos con los que pretende refutar las medidas obtenidas por el personal ejecutor como lo son el instrumento notarial ciento seis mil trescientos diecisiete (106,317), pasado ante la fe del notario público noventa y nueve (99) de la Ciudad de México y el Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12528-151MAGE23, de fecha de expedición diez de mayo de dos mil veintitrés, difieren las medidas respecto a la superficie total del inmueble visitado entre sí, por lo que constituye meras manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho probatorio pretendido; consecuentemente, tal y como se refirió en párrafos que anteceden, el personal especializado en funciones de verificación se encuentra dotado de fe pública en los actos en los que interviene conforme a sus atribuciones, y estos deben presumirse por ciertos salvo prueba en contrario, situación para el caso que nos ocupa no sucede en especie. -----

Por otro lado, la persona visitada arguyó lo siguiente: ***“se trata de un mueble preexistente bastante antiguo, el cual data de antes que surgieran las normas legales que establecieron la zonificación de uso de suelo que actualmente impera en esa calle y predio, por lo que cabe destacar que la ley no puede ser de aplicación retroactiva en perjuicio de persona alguna, establecido en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”*** (sic); manifestaciones que serán motivo de estudio en párrafos posteriores. -----

Respecto a las manifestaciones restantes, es de señalar que 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 analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Finalmente, en la audiencia de ley se hizo constar que no se tuvieron por formulados alegatos dentro del presente procedimiento. -----

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativo a las intervenciones observadas en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita que nos ocupa. -----

IV.- 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

1.- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 001173, fecha de expedición cinco de septiembre de dos mil veintidós, a favor del inmueble que nos ocupa, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

2.- Copia simple de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, folio 1044 y fecha de recibido el dieciséis de junio de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio -----

3.- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12528-151MAGE23, de fecha de expedición diez de mayo de dos mil veintitrés, a favor del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los medios de prueba 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. ---

En lo que respecta a las probanzas enlistadas con anterioridad, es de señalar que al haber sido exhibidas en copia simple, en términos de lo dispuesto en los artículos 97 primer párrafo, 373 primer párrafo y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no pueden ser tomadas como ciertas por esta autoridad, pues dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción, a menos que sean adminiculadas con alguna prueba que perfeccione su valor, argumento que encuentra sustento legal en la jurisprudencia cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:---

Época: Novena Época -----

Registro: 172557 -----

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito -----

Tipo de Tesis: Jurisprudencia -----

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta -----

Tomo XXV, Mayo de 2007 -----

Materia(s): Civil -----

Tesis: I.3o.C. J/37 -----

Página: 1759 -----

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. -----

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles. -----

Ahora bien, del contenido de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 001173, fecha de expedición cinco de septiembre de dos mil veintidós, tentativamente podría acreditar el número oficial que le fue otorgado al inmueble objeto del presente procedimiento, por lo que aún y cuando el documento hubiere sido ofrecido en original o copia certificada, es de resaltar que no ampararía las intervenciones observadas al momento de la visita. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

Por otro lado, la misma suerte corre la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, folio 1044 y fecha de recibido el dieciséis de junio de dos mil veintitrés, pues en su caso, únicamente acreditaría que la persona interesada solicitó información a la autoridad competente respecto del inmueble objeto del presente procedimiento y las acciones a realizar en cuanto a la solicitud realizada. -----

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. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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 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. -----

Expuesto lo anterior, la persona visitada ofreció como prueba copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12528-151MAGE23, de fecha de expedición diez de mayo de dos mil veintitrés, no obstante será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que del mismo se desprende que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente al día de los corrientes y del mismo modo su estudio se realizará de manera concatenada al tenor de dicho Programa Delegacional con la finalidad de brindar certeza y seguridad jurídica. -----

Luego entonces, del estudio realizado al Certificado de mérito, es de mencionar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 antes transcrito, en lo que importa, establece que este será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el diez de mayo de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación. -----

Consecuentemente, del análisis realizado de forma paralela al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como su plano de divulgación Clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" y al Certificado de cuenta, se advierte que efectivamente la zonificación aplicable al inmueble visitado es **HO/7/20/Z** [Habitacional con Oficinas, siete (7) niveles máximos de construcción, y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y densidad Z]. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

Asimismo, se desprende que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial, del Programa Delegacional de estudio. -----

Atento a lo anterior y toda vez que al momento de la visita de verificación se advirtió que el segundo nivel del inmueble que nos ocupa se encontraba en etapa de albañilería, pues se llevaba a cabo una ampliación hecha a base de perfiles de acero y panel, así como que se encontró rodeado de malla sombra en la parte exterior, advirtiendo trabajos de aplanados en muros interiores y cimbra en dos de las columnas de acero, encontrándose materiales para la construcción consistentes en cemento, arena, restos de panel y restos de acero del refuerzo utilizado, resulta infundado e inoperante lo argüido por el promovente en su escrito de observaciones relativo a que no es sujeto de aplicación de lo establecido por el citado Programa Delegacional, particularmente a la Norma de Ordenación número 4 Denominada “Áreas de Conservación Patrimonial”, en atención de que esta fue emitida con posterioridad a la edificación del inmueble que nos ocupa, pues considera que al tratarse de un inmueble antiguo queda exento de dicho cumplimiento. -----

Bajo esa tesitura, es importante enfatizar que contrario a lo señalado por el visitado, esta autoridad no está aplicando una norma con efectos retroactivos en perjuicio de un derecho otorgado, sino únicamente se constriñe en aplicar de manera objetiva la normatividad vigente en la fecha en que se están ejecutando los trabajos observados al momento de la diligencia que nos ocupa, hecho que es acorde con lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encontraban materializando con la normatividad vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, el cual contempla entre otras cosas, la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Ahora bien, del multicitado Certificado se advierte que el inmueble de mérito colinda con un inmueble que es afecto al patrimonio cultural urbano, luego entonces del análisis hecho al instrumento delegacional referido, de su capítulo IX, denominado “Anexos”, se da cuenta del “Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano”, consecutivo seis mil setecientos noventa y uno (6791), del cual se desprende que el inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] mismo que resulta ser colindante con el predio visitado, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico compilado en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, tal y como se muestra en la siguiente imagen ilustrativa: -----

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. -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
6790	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	3	[REDACTED]
6791	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		3	
6792	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		3	



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, que también resulta ser colindante con un predio que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, 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; 64, 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, con el que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; 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. -----

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

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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. -----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir 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 localizados en Área de Conservación Patrimonial, 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 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismo que se cita: -----

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 consiguiente, derivado que la persona visitada no demostró contar 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, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

Se colige lo anterior, 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 actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto al llevar a cabo intervenciones en el inmueble verificado, sin acreditar contar 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, con el que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; esta autoridad determina procedente imponer la sanción que quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIÓN

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al llevar a cabo intervenciones en el inmueble verificado, sin acreditar contar 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, con el que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por sus características merece tutela de las autoridades referidas, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, 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 en autos obra el instrumento notarial ciento seis mil trescientos diecisiete (106,317) pasado ante la fe de la Notaría Pública noventa y nueve (99) de la Ciudad de México, del que se desprende entre otras cosas, la compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento, a favor de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], los cuales erogaron la cantidad de [REDACTED], más el Impuesto al Valor Agregado que corresponde a la cantidad de [REDACTED], resultando la cantidad total de [REDACTED]; por lo que considerando que el [REDACTED] se desprende que la persona visitada [REDACTED].



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIÓN

I.- Por no acreditar contar 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, con el que ampare las intervenciones realizadas al inmueble visitado; es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] del inmueble objeto del procedimiento y apoderada legal del ciudadano [REDACTED], quien también es [REDACTED] del predio que nos ocupa, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) 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 **\$15,561.00 (QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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

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

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

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

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

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

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

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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023. -----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIÓN

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

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al 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, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

1



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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 se cita a continuación, 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 fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] del inmueble objeto del procedimiento y apoderada legal del ciudadano [REDACTED] [REDACTED] quien también es [REDACTED] del predio que nos ocupa, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) 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 **\$15,561.00 (QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.).** -----

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 del 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. -----

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la interesada 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 -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/569/2023

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 la presente resolución a la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] del inmueble objeto del procedimiento y apoderada legal del ciudadano [REDACTED], quien también es [REDACTED] del predio que nos ocupa, o a través de los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas 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] Ciudad de México. -----

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: [Firma]
LIC. ADOLFO ODÍN DÍAZ GONZALEZ

REVISÓ: [Firma]
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA