



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

En la Ciudad de México, a siete de diciembre del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veintisiete de septiembre 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 veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Andrés Innes González, persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 dos de octubre de dos mil veintitrés, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5974/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El nueve de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso al que le recayó proveído de fecha doce de octubre de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su personalidad en el presente procedimiento, apercibido 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 día veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, se recibieron en la oficialía de partes de este Instituto, escritos signados por el ciudadano [REDACTED] desahogando la prevención decretada en el punto inmediato anterior; recursos a los que le recayó proveído de fecha uno de noviembre del mismo año, a través del cual, se tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y por admitidas las pruebas exhibidas por la promovente.

4.- Con fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral [REDACTED], del inmueble materia del presente procedimiento, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, turnando 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/883/2023

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, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el quince de septiembre de dos mil en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

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: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CON FACHADA DEL PREDIO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA INTERESADA. ATENDIENDO A MI LLAMADO EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEOFILMACIÓN, ES EL C. [REDACTED] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO, ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA SE TRATA DE UN PREDIO DELIMITADO EN SU FACHADA POR TAPIAL METÁLICO EN COLOR GRIS, AL INTERIOR SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE SUPER ESTRUCTURA (ES DECIR, SE OBSERVA TERMINADA LA CIMENTACIÓN A BASE DE CAJÓN CON MUROS DE CARGA Y LOSA DE FONDO ASI COMO ADECUACIÓN PARA MONTAJE DE ELEVAVOTOS MECÁNICO) LO QUE RESPECTA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA SE OBSERVA EL APUNTALAMIENTO DE POLINES Y CIMBRA PARA RECIBIR LOSA DE PLANTA BAJA Y HABILITACION PARA COLADO DE ELEMNTOS ESTRUCTURALES (MUROS COLUMNAS Y VIGAS).2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE. SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE SUPER ESTRUCTURA (ES DECIR, SE OBSERVA TERMINADA LA CIMENTACIÓN A BASE DE CAJÓN CON MUROS DE CARGA Y LOSA DE FONDO ASI COMO ADECUACIÓN PARA MONTAJE DE ELEVAVOTOS MECÁNICO) LO QUE RESPECTA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA SE OBSERVA EL APUNTALAMIENTO DE POLINES Y CIMBRA PARA RECIBIR LOSA DE PLANTA BAJA Y HABILITACION PARA COLADO DE ELEMNTOS ESTRUCTURALES (MUROS COLUMNAS Y VIGAS).3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 210 M2 B) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. SE OBSERVA AL MOMENTO UN (01) SÓTANO CON UNA ALTURA DE 6.20 METROS LINEALES. C.- (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 182.3 M2 4.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS.5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. OMETUSCO Y SALTILLO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE CUARENTA METROS LINEALES. 6.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES. SE OBSERVAN NUEVE METROS LINEALES DE FRENTE DEL PREDIO. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA EN ORIGINAL Y/O COPIA CERTIFICADA EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES.B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA EN ORIGINAL Y/O COPIA CERTIFICADA.C.- DICTÁMEN 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. AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA EN ORIGINAL Y/O COPIA CERTIFICAD. D.- AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR INTERVENCIONES EN MONUMENTO ARTÍSTICO O INMUEBLE COLINDANTE A MONUMENTO ARTÍSTICOPOR PARTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATUR. AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA EN ORIGINAL Y/O COPIA CERTIFICADA-----

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un predio delimitado por tapial metálico color gris, advirtiendo una



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

obra nueva en etapa de súper estructura, es decir, terminada la cimentación a base de cajón con muros de carga y losa de fondo y adecuación para montaje de eleva autos mecánico, asimismo, a partir del nivel de banquetta observó el apuntalamiento de polines y cimbra para recibir losa de planta baja y habilitación para colado de elementos estructurales (muros, columnas y vigas).-----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de verificación.-----

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 media de la "fe pública" el Estado garantiza que son ciertas 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 otorga conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

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

Bajo ese contexto, el promovente señala que se están llevando a cabo intervenciones en el inmueble de mérito, por lo que con el objeto de acreditar que dichos trabajos se encuentran permitidos, exhibe diversas pruebas; al respecto, las documentales ofrecidas serán analizadas en párrafos posteriores. ---

Es de señalar que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, la persona autorizada en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones antes señalado, en virtud de lo cual no existe argumento de derecho respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

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

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil veintitrés, folio 1155-151ARJU23, para el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número oficial 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 001715, con fecha de expedición diecinueve de enero de dos mil veintitrés, para el inmueble ubicado en Avenida Alfonso Reyes, colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, con número oficial asignado 215 (doscientos quince), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2090/2021, de fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico para demolición total y prevención para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en Avenida Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
4. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1540/2022, de fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico para modificación a proyecto aprobado de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en Avenida Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
5. Original del oficio 0378-C/0378, de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, respecto del ubicado en calle Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
6. Original del oficio 401.3S.1-2021/0441, de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, emitido por el Subdirector de Autorizaciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el cual se emite en atención a



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

la consulta realizada en relación con la calidad monumental que guarda el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.

- 7. Original del oficio 401.3S.17.2-2022/0460, de fecha cuatro de abril de dos mil veintidós, emitido por el Director de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, documental de la que se desprende el visto bueno para obra que implicará la excavación para cimentación, en el inmueble ubicado en Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, referente a la ejecución de una obra nueva en etapa de súper estructura, es decir, terminada la cimentación a base de cajón con muros de carga y losa de fondo y adecuación para montaje de eleva autos mecánico, asimismo, a partir del nivel de banqueta observó el apuntalamiento de polines y cimbra para recibir losa de planta baja y habilitación para colado de elementos estructurales (muros, columnas y vigas).

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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, ello 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 (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), 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 (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés).

Artículo 21.(...)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

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

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

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

En tales condiciones, la persona visitada presentó original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil veintitrés, folio 1155-151ARJU23, para el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número oficial 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien) Ciudad de México, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; en ese sentido, y considerando que la visita de verificación se realizó antes de cumplir la temporalidad para requerir el pago anual correspondiente, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **HC/15m/20** [Habitacional con comercio en planta baja, 15 (quince) metros máximo de altura, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre]; asimismo, se advierte que dicho inmueble está sujeto a la aplicación de **la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro)**, tal y como se indica a continuación:

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO) No aplica.
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL CC / ACP. Inmueble colindante a Inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere autorización de las autoridades federales correspondientes, así como presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Por otro lado, es de señalar que de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 001715, con fecha de expedición diecinueve de enero de dos mil veintitrés, se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se ubica en zona patrimonial, por lo que deberá obtener el Visto Bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, además de ser colindante con el inmueble ubicado en Benjamín Hill, número 228 (doscientos veintiocho), catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Atento a lo anterior, se advierte que al inmueble verificado le es aplicable la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" numeral 1, contemplada en el 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, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, por lo que previo a la realización de cualquier intervención, las personas visitadas tienen la obligación de contar con un 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, así como con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, consistentes en obra nueva en proceso de construcción; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

Decreto que contiene el 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

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 indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestaciones de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para las 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.

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

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

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

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

(...)

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento de lo previsto en dicha norma, el visitado exhibió originales de los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2090/2021 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1540/2022, de fechas doce de octubre de dos mil veintiuno y veintitrés de mayo de dos mil veintidós, respectivamente, de los cuales se desprende el dictamen técnico favorable.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de una superficie de 333.97 m² (trescientos treinta y tres punto noventa y siete), así como el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto aprobado, quedando con las siguientes características, un edificio habitacional para 4 (cuatro) departamentos con comercio en planta baja en 5 (cinco) niveles (sótano + semisótano + p.b. 4 niveles), con una altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 840.37 m² (ochocientos cuarenta punto treinta y siete metros cuadrados) y una superficie bajo el nivel de banqueta de 278.22 m² (doscientos setenta y ocho punto veintidós metros cuadrados) para proporcionar 9 (nueve) cajones de estacionamiento y 2 (dos) cajones para bicicletas, en ese sentido, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación advirtió al momento de la visita una obra nueva en etapa de súper estructura, es decir, terminada la cimentación a base de cajón con muros de carga y losa de fondo y adecuación para montaje de eleva autos mecánico, así como, a partir del nivel de banqueta observó el apuntalamiento de polines y cimbra para recibir losa de planta baja y habilitación para colado de elementos estructurales (muros, columnas y vigas), por lo que, resulta que dichos trabajos, hasta el momento de la visita de verificación se encuentran amparados por las instrumentales entes citadas.-----

Asimismo, el promovente exhibe el original del oficio 401.3S.1-2021/0441, de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, emitido por el Subdirector de Autorizaciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del cual se desprende que el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad, no es considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, derivado de lo anterior, dicha Dirección no tiene competencia en el mismo, sin embargo, por localizarse en una zona con alto potencial de vestigios arqueológicos, solo en caso de iniciar cualquier obra con excavación en necesario que cuente con el Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia.-----

En ese sentido, en cumplimiento al oficio señalado en el párrafo que antecede, el promovente ofreció el original del oficio 401.3S.17.2-2022/0460, de fecha cuatro de abril de dos mil veintidós, emitido por el Director de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del cual se desprende el visto bueno para obra que implicará la excavación para cimentación la cual será a base de pilas circulares, en los depósitos resistentes a una profundidad de 18.00 m (dieciocho metros lineales), en el inmueble ubicado en Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México.-----

Por otra parte, a efecto de acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el promovente ofreció el original del oficio 0378-C/0378, de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del cual se desprende que en atención a su solicitud de información de inmuebles con valor artístico o monumento histórico, refiere que el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número 215 (doscientos quince), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, sin embargo, por colindar con inmuebles considerados de valor artístico, todas las intervenciones realizadas en dicho inmueble, deberán ser validadas y autorizadas por esa instancia federal, emitiéndose una recomendación técnica sin que de los autos del presente procedimiento se advierta dicha recomendación técnica, consecuentemente, no dio cumplimiento a la obligación en estudio.----

En ese sentido, la persona visitada no demostró contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que demostrara que las intervenciones observadas se encuentran permitidas, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 281 del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.-----

En consecuencia, resulta evidente que la persona visitada, al no acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, consistentes en obra nueva en proceso de construcción, contraviene lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" numeral 1, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

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

Así como los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley en cita, mismos que para mayor referencia a continuación se transcriben: -----

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

(...)

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

(...)

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

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

En ese sentido, se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos y las actividades de los habitantes; por lo que al llevar a cabo intervenciones en el inmueble verificado, consistentes en obra nueva en proceso de construcción, era ineludible la obligación de la persona visitada, de acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, lo cual no aconteció en la especie, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

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 afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado es considerada como grave, toda vez que llevó a cabo intervenciones en el inmueble verificado, consistentes en obra nueva en proceso de construcción, sin acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare las intervenciones ejecutadas, lo que conlleva un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento, se encuentra en área de conservación patrimonial, además de ser colindante con inmuebles considerados de valor artístico; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que en autos obra la escritura pública número treinta mil setecientos noventa y siete (30,797), pasada ante la fe de la Notaría Pública doscientos once (211) de la ahora Ciudad de México, de la que se desprende la compraventa por parte de la persona moral [REDACTED] respecto del inmueble verificado, por la cantidad de [REDACTED] por lo que tomando en consideración lo anterior y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte [REDACTED]-----

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

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

-----**SANCIONES**-----

I.- Por haber realizado en el inmueble visitado intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción, sin acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que las mismas se encuentran permitidas: resulta procedente imponer a la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$20,748.00 (VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

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.

II.- Independientemente de la multa impuesta, 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 la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que a partir de la notificación de la presente resolución, se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble verificado, hasta que obtenga la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción se encuentran permitidas, APERCIRIDA 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 documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

(...)

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

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

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública;

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 veintitrés de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

ÚNICA.- Se hace del conocimiento a la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$20,748.00 (VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se **AMONESTA** y requiere a la persona moral "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que a partir de la notificación de la presente resolución, se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble verificado, hasta que obtenga la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción se encuentran permitidas, **APERCIRIDA** 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 documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/883/2023

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.- 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.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el presente fallo a la persona moral [redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [redacted] o a través de alguno de sus autorizados, los ciudadanos [redacted] o [redacted] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] Avenida [redacted] número [redacted], piso [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] Ciudad de México.

OCTAVO.- 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.